

Обязательная информация:

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

Лицензия ФСФР России на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00798 от 15.03.2011.

Получить сведения об АО УК «РВМ Капитал» и иную информацию, которая должна быть предоставлена в соответствии с действующим законодательством и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, а также получить подробную информацию о паевых инвестиционных фондах (далее также – ПИФ) и ознакомиться с правилами доверительного управления ПИФ (далее также – ПДУ ПИФ) и с иными документами, предусмотренными Федеральным законом от 29.11.2001 № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и нормативными актами в сфере финансовых рынков, можно по адресу: 107078, г. Москва, ул. Маши Порываевой, д. 34, помещение 1/1, на сайте <http://www.rwminvest.ru/>, по телефону: +7 (495) 660-70-30.

Стоимость инвестиционных паев может увеличиваться и уменьшаться, результаты инвестирования в прошлом не определяют доходы в будущем, государство не гарантирует доходность инвестиций в ПИФ. Прежде чем приобрести инвестиционный пай, следует внимательно ознакомиться с ПДУ ПИФ. ПДУ ПИФ могут быть предусмотрены надбавки (скидки) к (с) расчетной стоимости инвестиционных паев при их выдаче (погашении). Взимание надбавок (скидок) уменьшит доходность инвестиций в инвестиционные паи ПИФ. Заявление любых лиц об увеличении в будущем стоимости инвестиционных паев могут расцениваться не иначе как предположения.

Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «РВМ - Подмосковский» - правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России «18» октября 2007 года за № 1028-94135580.



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«ФАНДОЦЕНКА»

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор

ООО «ФандОценка»

/Н.П. Ивашкова/

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ 204/25

земельных участков (9 ед.) для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, расположенные в Раменском районе Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный»

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

03.04.2025 г.

Дата составления отчета:

03.04.2025 г.

Заказчик:

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

Исполнитель:

ООО «ФандОценка»

Москва – 2025

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

С. В. Орлову

Уважаемый Сергей Владимирович!

На основании Задания на оценку № 03/25 от 02.04.2024 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 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (9 ед.) для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, расположенные в Раменском районе Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковский» (далее – объект оценки).

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 № 326 от 01.06.2015 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. ФСО № 7 «Оценка недвижимости»), и Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Оценка объекта оценки была проведена по состоянию на 03 апреля 2025 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 –

4 084 500 (Четыре миллиона восемьдесят четыре тысячи пятьсот) рублей

в том числе

№ п/п	Объект права	Кадастровый номер	Индивидуальные характеристики	Площадь участка, м ²	Стоимость земельного 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	50:23:0050384:1049	ЗОП (дорога)	41 356	762 600
2	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	50:23:0050384:1120	ЗОП (расположен под высоковольтной линией передач)	4 600	84 800

№ п/п	Объект права	Кадастровый номер	Индивидуальные характеристики	Площадь участка, м ²	Стоимость земельного участка (округленно), руб
3	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	50:23:0050384:1121	ЗОП (для размещения очистных сооружений)	27 386	505 000
4	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	50:23:0000000:1245	ЗОП (дорога)	22 729	419 100
5	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	50:23:0000000:1246	ЗОП (расположен под высоковольтной линией передач)	21 632	398 900
6	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	50:23:0000000:1247	ЗОП (дорога)	67 493	1 244 600
7	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	50:23:0000000:1248	ЗОП (дорога)	5 631	103 800
8	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	50:23:0050384:733	ЗОП (расположен под высоковольтной линией передач)	16 835	310 400
9	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	50:23:0020379:3561	-	433	255 300
ИТОГО					4 084 500

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	5
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	8
2.1. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	8
2.2. МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ	8
2.3. ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ В РФ	8
2.4. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	8
2.5. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ	9
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ	16
3.1. Допущения	16
3.2. ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ	17
3.3. Заявление о соответствии	17
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	18
4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	18
4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА	18
4.3. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	19
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	20
6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	21
6.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	21
6.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	21
6.3. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ	21
6.4. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	21
6.5. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	22
7. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	22
7.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	23
7.2. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	23
7.3. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	29
7.4. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	24
7.5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	32
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	35
8.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	35
8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	45
8.3. ОБЗОР ЗАГОРОДНОГО РЫНКА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ	47
8.4. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	49
8.5. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	52
8.6. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ	54
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	55
9.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ	55
9.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО (РЫНОЧНОГО) ПОДХОДА	56
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	68
10.1. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ	68
10.2. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УЧЕТОМ ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ОСОБЕННОСТЕЙ	68
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	72
1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ	72
2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ	72
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ	73
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ	77
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ДОКУМЕНТОВ	83

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 (9 ед.) для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, расположенные в Раменском районе Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковский»
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей приведены в документации и информации, предоставленной Заказчиком и описаны в Приложении № 1 к заданию на оценку
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Земельные участки (9 ед.) для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, расположенные в Раменском районе Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковский» Пообъектно оцениваемые земельные участки описаны в приложении № 1 к заданию на оценку Специальные допущения: Оцениваемые земельные участки предназначены и оцениваются под зоны общего пользования.
Существующие имущественные права на объект оценки	Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «РВМ - Подмосковский», доверительное управление которым осуществляет 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. Ограничения и обременение прав: Доверительное управление.
Цель оценки	Определение рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки для совершения сделки купли-продажи и определение стоимости имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «РВМ-Подмосковский», в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев». На основании Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «1.3. Стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28.12.2015 г. № 217 н.
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости	Справедливая стоимость (п.п. 4) п. 12 ФСО II – иные виды стоимости)
Предпосылки стоимости	Предпосылки стоимости ¹ : 1) предполагается сделка с объектом оценки; 2) участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными

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».

	<p>лицами (гипотетические участники);</p> <p>3) дата оценки 03.04.2025 г.;</p> <p>4) предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование;</p> <p>5) характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.</p>
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	03.04.2025г.
Период (срок) проведения работ	01.04.2025-03.04.2025г.
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки	Выписка из Единого государственного реестра прав и свидетельство о государственной регистрации права
Иные существенные допущения	Оцениваемые земельные участки предназначены и оцениваются под зоны общего пользования.
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</p>

	<p>уполномоченным государственным органам либо органам местного самоуправления.</p> <p>Результаты оценки достоверны лишь в указанных оценки и на указанную дату проведения оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на величину оцененной стоимости.</p> <p>Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего Отчета является некорректным и может привести к искажению результатов оценки. Оценщиком не производится осмотр объекта оценки, вследствие чего оценка производится исходя из информации полученной от Заказчика.</p>
Указание на форму составления отчета об оценке	В форме электронного документа и/или на бумажном носителе
Иная информация, предусмотренная ФСО для отражения в задании на оценку	Отсутствует
Форма представления итоговой стоимости	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа с приведением суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Иные специфические требования к отчету об оценке	Исполнитель обязуется предоставить заказчику информационное письмо с подтверждением размещения оценщиком, осуществившим оценку объекта оценки, данных отчета на официальном сайте саморегулируемой организации оценщиков, в которой состоит оценщик, в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня размещения такой информации. Информационное письмо предоставляется один раз в квартал по всем отчетам, выпущенным исполнителем для заказчика в предыдущем квартале.
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин	Не требуется

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

2.1. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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.

Оценщик является членом Ассоциации «Русское общество оценщиков». В силу этого обстоятельства Оценщик обязан использовать Стандарты и правила оценочной деятельности Стандарты и правила оценочной деятельности (СПОД РОО 2022).

2.2. МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ

Международные стандарты оценки, дата введения в действие 31 января 2020 года.

2.3. ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ В 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.;
- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- 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.
- В части, не противоречащей указанному в разделе 2.2. при составлении данного отчета использованы - Стандарты и правила оценочной деятельности (СПОД РОО 2022). Далее приводятся основные положения стандартов, используемых при оценке.

2.4. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Статья 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года (с изменениями и дополнениями) определяет одну из обязанностей оценщика - соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования указанного Федерального закона, а также принятых на его основе нормативных правовых актов Российской Федерации.

Статья 20 того же закона регулирует применение стандартов оценки: федеральные стандарты оценки, стандарты и правила оценочной деятельности.

В соответствии с данной статьей, федеральные стандарты оценки должны разрабатываться Национальным советом с учетом международных стандартов оценки, и утверждаться уполномоченным федеральным органом.

Учитывая вышеуказанное, данный отчет по определению рыночной стоимости объекта оценки выполнен в соответствии с требованиями:

- Закона РФ №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями);

- Федеральных стандартов оценки:

Таблица 2.4-1 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)»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	

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

- Стандарты и правила оценочной деятельности (СПОД РОО 2022).

Далее приводятся основные положения стандартов, используемых при оценке.

1. При составлении отчета об оценке оценщиками использовалась информация, обеспечивающая достоверность отчета об оценке как документа, содержащего сведения доказательственного значения.
2. Оценка объекта оценки проводилась оценщиком при соблюдении требования к независимости оценщика, предусмотренного законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.
3. При заключении договора об оценке оценщик предоставил заказчику информацию о требованиях законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе о порядке лицензирования оценочной деятельности, обязанностях оценщика, требованиях к договору об оценке и отчету об оценке, а также о стандартах оценки. Факт предоставления такой информации зафиксирован в договоре об оценке.
4. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.
5. Величина стоимости объекта оценки в данном отчете выражена в рублях в виде единой величины, т.к. в договоре об оценке не предусмотрено иное.
6. Величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в порядке и на основании требований, установленных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», стандартами оценки и нормативными актами по оценочной деятельности уполномоченного органа по контролю за осуществлением оценочной деятельности в Российской Федерации, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

2.5. 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 предпосылках 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.

Вид оцениваемой стоимости

Исходя из цели оценки и условий, определенных Заданием на оценку № 03/25 от 02.04.2025 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 – 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 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.
3. 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.
4. 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.
5. Исполнителю не известно о существовании каких-либо причин, по которым факты и данные, изложенные в настоящем отчете, могли бы быть признаны неверными.
6. 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.
7. 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.
8. Документы 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.
9. 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.
10. 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.
11. 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.

12. 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.

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

14. 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 (ФСО №7, утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.),
 - а также в соответствии со СПОД РОО 2022;
- оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами поведения;
- образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения;
- никто, кроме лиц, указанных в отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета.

описание объекта оценки произведено в соответствии с представленной Заказчиком документацией и представленной Заказчиком информации.

Оценщик



А.И. Делов

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Организационно-правовая форма	Акционерное общество
Полное наименование	Акционерное общество управляющая компания «РВМ Капитал» доверительное управление закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ – Подмосковный»
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 среднем профессиональном образовании КОБ №0207202 по специальности «Оценка (по отраслям и областям применения)», выданный колледжем учреждения «Академия экономики и статистики» 26.06.2008 г. 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	№ 037854-1 от 03.06.2024 г. по направлению «Оценка недвижимости»;
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Договор 922/2711017399 от 06 ноября 2024 г. страхования ответственности оценщика в CAO «РЕСО-Гарантия», период страхования: 01.01.2025 г. по 31.12.2025 г., лимит ответственности страховщика – 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности, лет	14
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	0 сбор информации об объекте оценки; 1 анализ рынка объекта оценки; 2 расчет стоимости объекта оценки; а) 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 № 922/2711008746 от 06.11.2024 года, страховая сумма в период с 01 января 2025 г. по 31 декабря 2025 г. – 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
ОГРН	1107746432903
Дата присвоения ОГРН	26.05.2010 г.
Дата регистрации юридического лица	26.05.2010 г.
Информация о соответствии юридического лица (Исполнителя) условиям, установленным статьей 15.1 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ	Имеет в штате более двух оценщиков, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено; Соблюдает требования федерального закона федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов российской федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности и обеспечивать соблюдение указанных требований своими работниками.
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 № 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 № 03/25 от 02.04.2025 г. к Договору № ФО/15-2010 от «15» апреля 2015 года об оценке имущества, заключенный акционерным обществом «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Подмосковский», именуемое в дальнейшем «Заказчик» и обществом с ограниченной ответственностью «ФандОценка», именуемое в дальнейшем «Исполнитель».

Порядковый номер отчета 204/25, дата составления 03.04.2025 г.

6.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объектом оценки являются: земельные участки (9 ед.) для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, расположенные в Раменском районе Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковский».

6.3. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

Полученный результат может быть использован лишь с учетом следующих ограничений:

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

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

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

Объект оценки	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
Земельные участки (9 ед.) для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, расположенные в Раменском районе Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковский»	Не применялся	4 084 500	Не применялся

6.5. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Справедливая стоимость Объекта оценки, по состоянию на дату оценки округленно, без учета НДС², составляет:

4 084 500 (Четыре миллиона восемьдесят четыре тысячи пятьсот) рублей

в том числе

№ п/п	Кадастровый номер	Индивидуальные характеристики	Площадь участка, м ²	Стоимость земельного участка (округленно), руб
1	50:23:0050384:1049	ЗОП (дорога)	41 356	762 600
2	50:23:0050384:1120	ЗОП (расположен под высоковольтной линией передач)	4 600	84 800
3	50:23:0050384:1121	ЗОП (для размещения очистных сооружений)	27 386	505 000
4	50:23:0000000:1245	ЗОП (дорога)	22 729	419 100
5	50:23:0000000:1246	ЗОП (расположен под высоковольтной линией передач)	21 632	398 900
6	50:23:0000000:1247	ЗОП (дорога)	67 493	1 244 600
7	50:23:0000000:1248	ЗОП (дорога)	5 631	103 800
8	50:23:0050384:733	ЗОП (расположен под высоковольтной линией передач)	16 835	310 400
9	50:23:0020379:3561	-	433	255 300
				4 084 500

Оценщик



А.И. Делов

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.

7. ТОЧНОЕ 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

Таблица 7.1-1 Опись полученных от Заказчика документов

№ п/п	Кадастровый номер	Правоустанавливающий документ
	-	Справка о характеристиках объекта оценки № б/н от 05.10.2018
1	50:23:0000000:1245	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 50/023/001/2016-498 от 13.02.2016г.
2	50:23:0000000:1246	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 50/023/001/2016-543 от 13.02.2016г.
3	50:23:0000000:1247	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 50/023/001/2016-449 от 13.02.2016г.
4	50:23:0000000:1248	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 50/023/001/2016-526 от 13.02.2016г.
5	50:23:0050384:1049	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 50/023/001/2016-420 от 13.02.2016г.
6	50:23:0050384:1120	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 50/023/001/2016-1443 от 12.03.2016г.
7	50:23:0050384:1121	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 50/023/001/2016-1338 от 11.03.2016г.
8	50:23:0050384:733	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 50/023/001/2016-517 от 13.02.2016г.
9	50:23:0020379:3561	Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 03.04.2024

7.2. Идентификация Объекта оценки

Объектом оценки являются: земельные участки (9 ед.) для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, расположенные в Раменском районе Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный»

Таблица 7.2-1 Общая характеристика земельных участков

Характеристика	Показатель	Источник
Общие сведения		
Адрес объекта оценки	Московская область, Раменский район, сельское поселение Рыболовское	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, сведения, полученные от Заказчика
Вид права	Общая долевая собственность	
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	
Целевое назначение по документу	Для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	
Фактическое использование	8 (восемь) земельных участков используются под зоны общего пользования и не предназначены под использование по их прямому назначению (дачное строительство)	
Ограничение (обременение) права собственности на земельные участки	Доверительное управление	
Описание		
Площадь участков, кв. м	433–67 493	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, сведения, полученные от Заказчика,
Наличие инженерных коммуникаций	Отсутствуют	
Подъездные пути	Имеются (грунтовая дорога)	
Наличие близости лесного массива	Имеется	
Рельеф участков	Ровный	
Ближайшее радиальное шоссе от МКАД	Новорязанское	
Расстояние от МКАД, км	56 км. на основании данных интернет-портала «Яндекс Карты» 53 км. на основании данных интернет-портала «Яндекс Карты»	
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Пообъектно перечень участков приведен в таблице 7.3-1	
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Не выявлены	

Источник: составлено Оценщиком

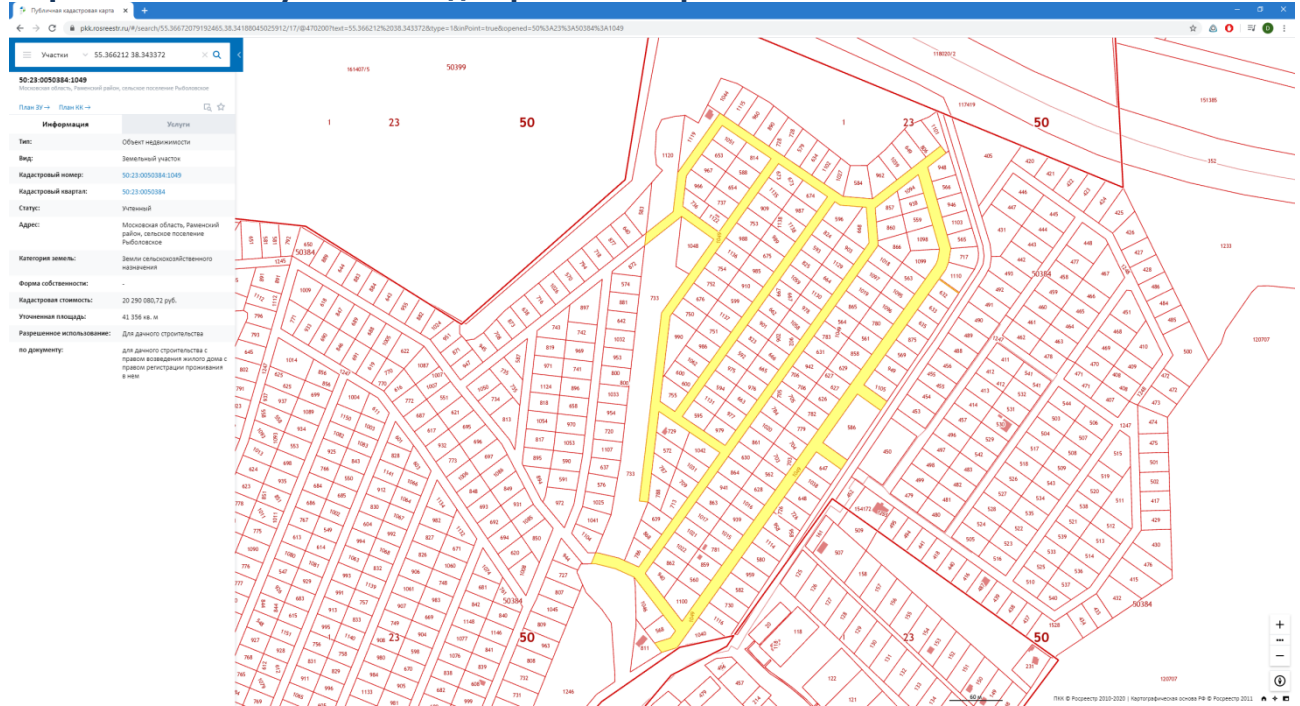
7.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 7.3-1 Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

№ п/п	Объект права, категория земель, разрешенное использование	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь кв. м.	Удаление от МКАД	Индивидуальные характеристики участка
1	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, Раменский район, сельское поселение Рыболовское	50:23:0050384:1049	41 356	56	ЗОП (дорога)
2	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, Раменский район, сельское поселение Рыболовское	50:23:0050384:1120	4 600	56	ЗОП (расположен под высоковольтной линией передач)
3	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, Раменский район, сельское поселение Рыболовское	50:23:0050384:1121	27 386	56	ЗОП (для размещения очистных сооружений)
4	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, Раменский район, сельское поселение Рыболовское	50:23:0000000:1245	22 729	56	ЗОП (дорога)
5	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, Раменский район, сельское поселение Рыболовское	50:23:0000000:1246	21 632	56	ЗОП (расположен под высоковольтной линией передач)
6	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, Раменский район, сельское поселение Рыболовское	50:23:0000000:1247	67 493	56	ЗОП (дорога)
7	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, Раменский район, сельское поселение Рыболовское	50:23:0000000:1248	5 631	56	ЗОП (дорога)
8	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, Раменский район, сельское поселение Рыболовское	50:23:0050384:733	16 835	56	ЗОП (зона охраны ЛЭП)
9	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, Раменский городской округ	50:23:0020379:3561	433	53	-

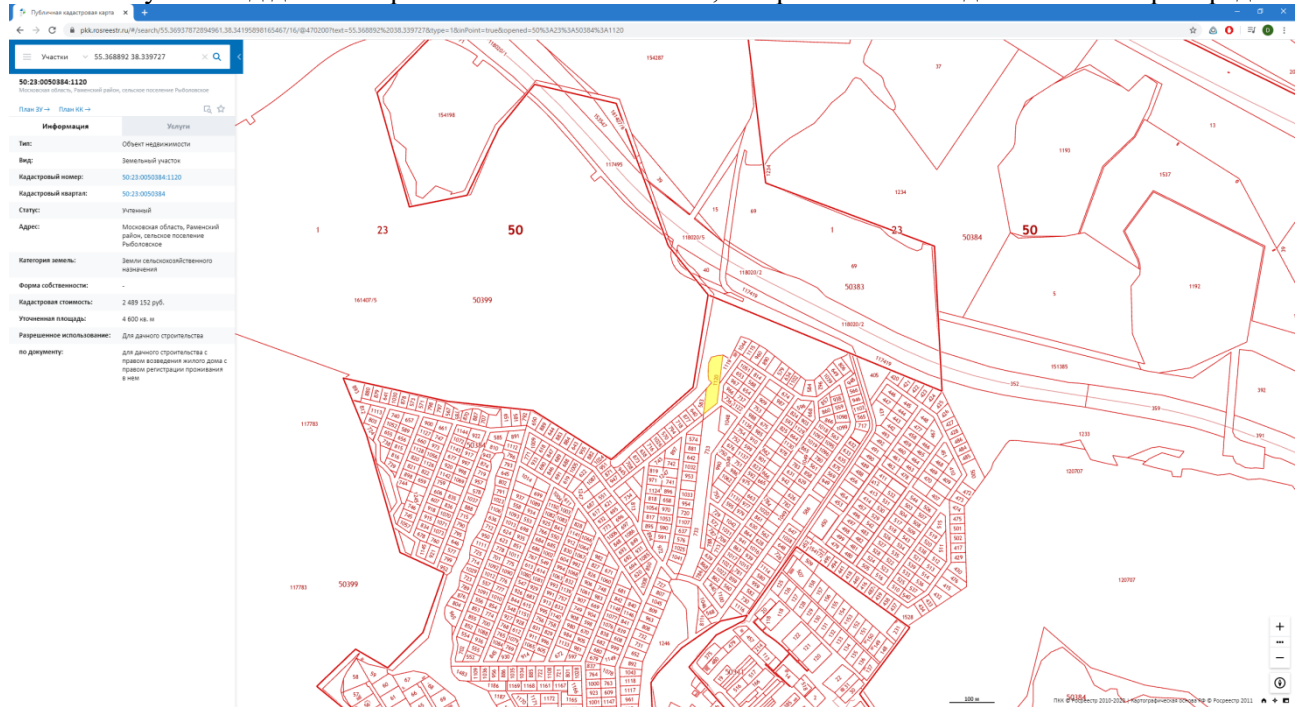
Источник: на основании данных полученных от заказчика

Форма земельного участка с кадастровым номером 50:23:0050384:1049



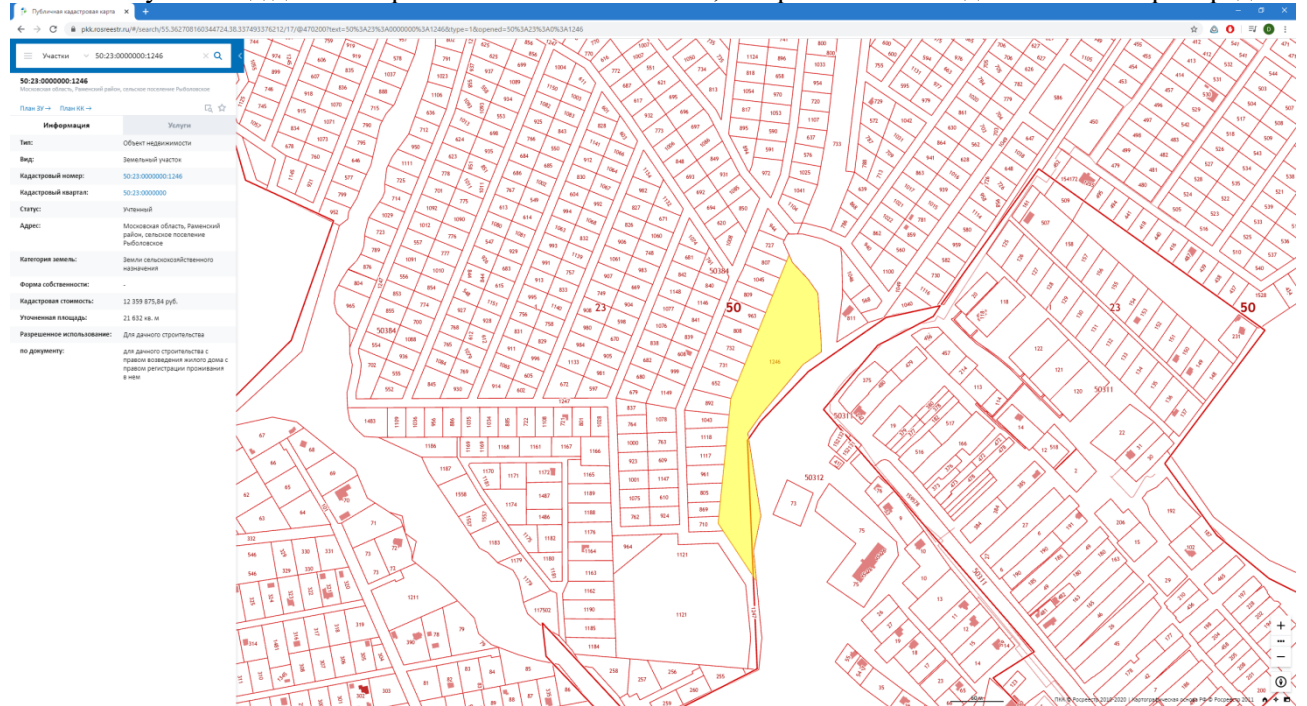
Форма земельного участка с кадастровым номером 50:23:0050384:1120

Как видно из плана планировки дачного поселка данный участок не размежеван на мелкие участки и не используется под дачное строительство в связи с тем, что расположен под линией электропередач.

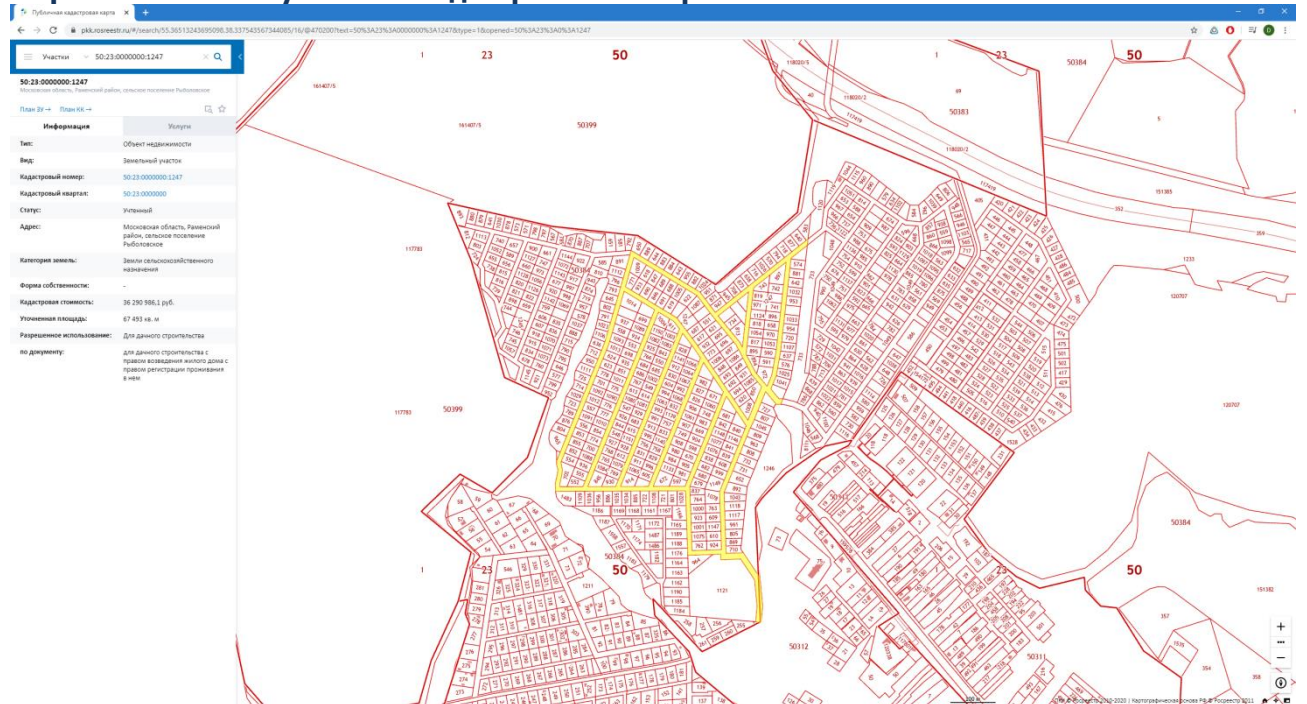


Форма земельного участка с кадастровым номером 50:23:000000:1246

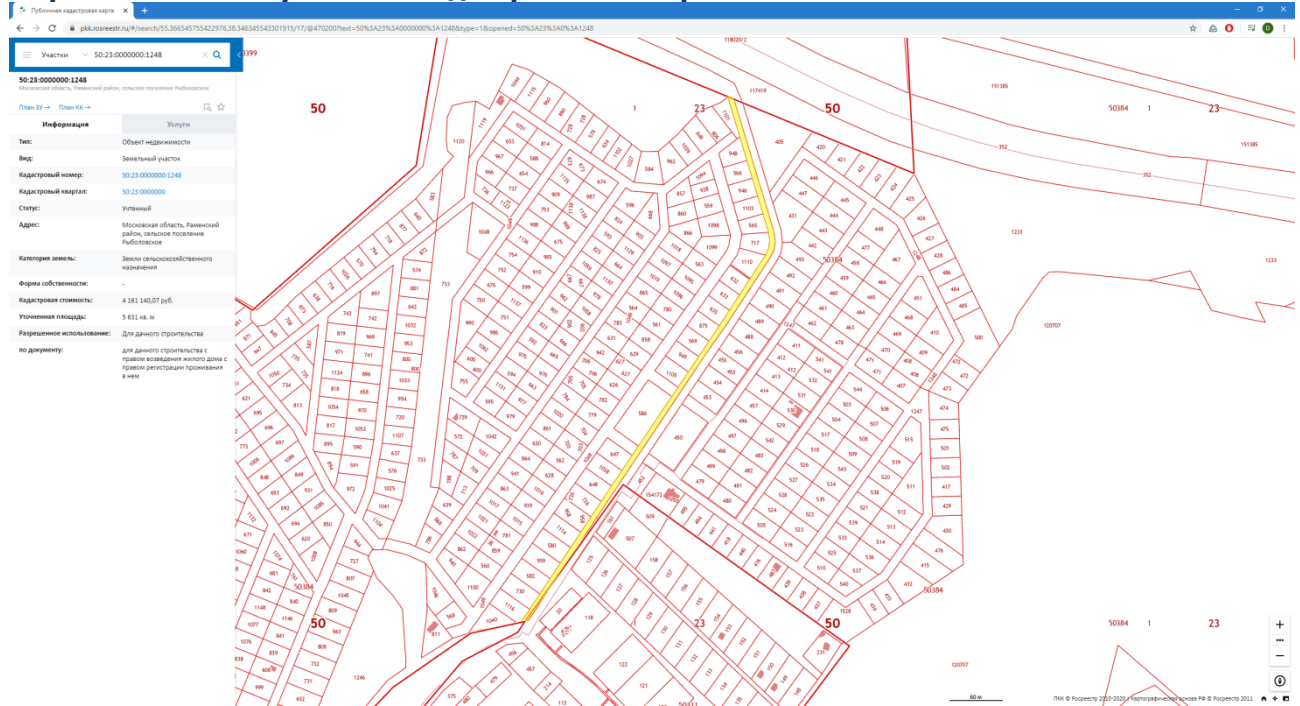
Как видно из плана планировки дачного поселка данный участок не размежеван на мелкие участки и не используется под дачное строительство в связи с тем, что расположен под линией электропередач.



Форма земельного участка с кадастровым номером 50:23:000000:1247

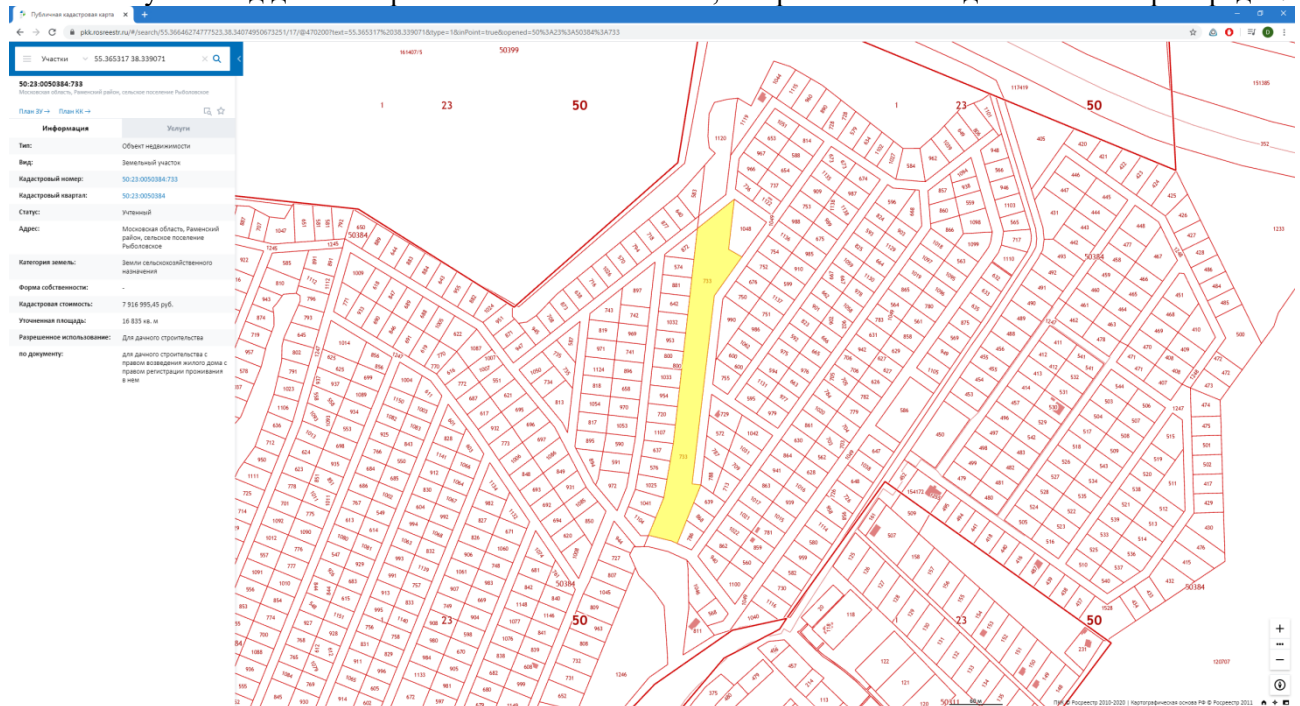


Форма земельного участка с кадастровым номером 50:23:000000:1248



Форма земельного участка с кадастровым номером 50:23:0050384:733

Как видно из плана планировки дачного поселка данный участок не размежеван на мелкие участки и не используется под дачное строительство в связи с тем, что расположен под линией электропередач.



Текущее использование объектов оценки: Оцениваемые участки используются под зоны общего пользования (дороги и размещение очистных сооружений) и часть участков не используются по целевому назначению, т.к. расположены под линией электропередач.

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.

Доверительное управление - АО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РВМ – Подмосковный» (ОГРН 1057749282810, ИНН 7722563196).

Отчет об оценке земельных участков (9 ед.) для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, расположенных в Раменском районе Московской области

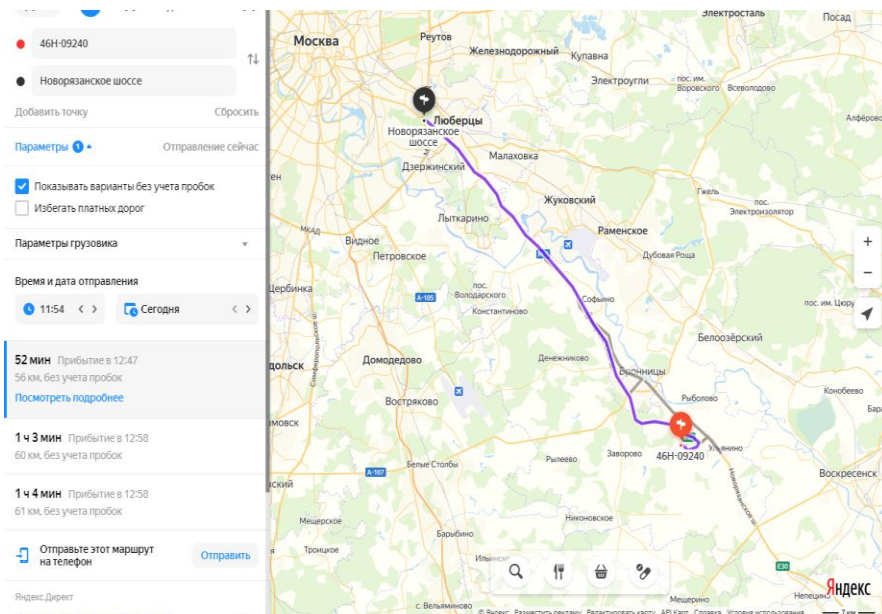
Вид права: Общая долевая собственность

Ограничения (обременения) права: Доверительное управление

7.4. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На рисунке 7-1 Представлено расположение оцениваемых земельных участков на карте Московской области.

Рисунок 7-1. Расположение оцениваемых земельных участков под зоны общего пользования относительно МКАД.



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

Рисунок 7-1. Расположение оцениваемого земельного участка с кадастровым номером 50:23:0020379:3561 относительно МКАД.

1 ч 8 мин Прибытие в 16:51
69 км, без учета пробок

- Ведёт на закрытую территорию
- Есть платный участок
- На пути есть ж/д переезд

1 ч 6 мин Прибытие в 16:49
53 км, без учета пробок

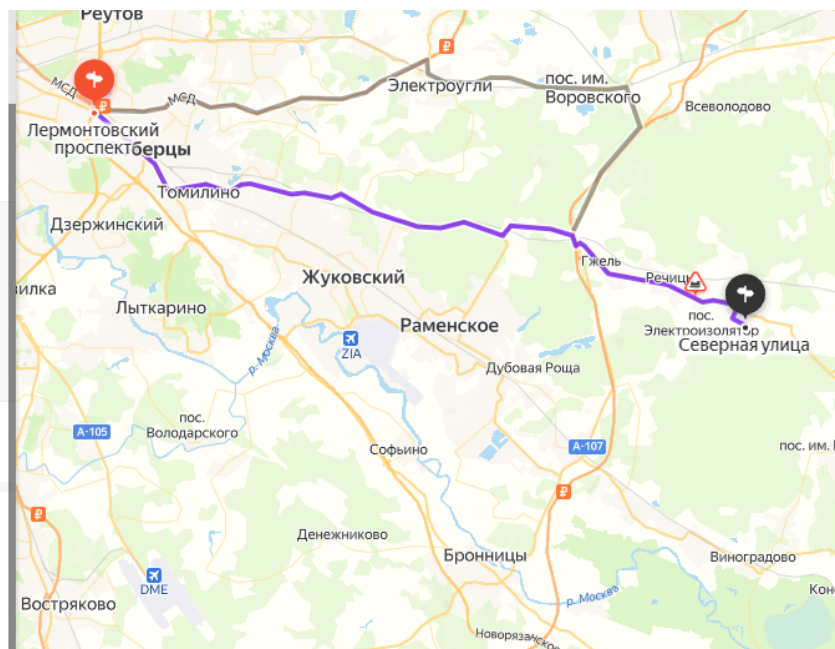
- Ведёт на закрытую территорию
- На пути есть ж/д переезд

[Посмотреть подробнее](#) [Исправить](#)

Отправьте этот маршрут на телефон [Отправить](#)

Реклама

Объявление скрыто



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

Описание района расположения³

Географическое положение

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

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

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

Минерально – сырьевая база

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

Население

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

Основные демографические показатели

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

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

Экономика

Раменский округ – один из экономически развитых округов Московской области. Здесь расположены довольно крупные предприятия пищевой и добывающей промышленности, предприятия по

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

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.

7.5. 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 дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем. Оцениваемые земельные участки были выделены для функционирования дачного поселка. Участки используются под дорогу, размещения очистных сооружений и расположены под высоковольтные линии передач. В связи с этим использовать оцениваемые земельные участки по их прямому назначению (дачное строительство) не представляется возможным.

Критерий юридической допустимости

Категория земель - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование – для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем.

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

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

Таким образом, юридически допустимо использовать земельный участок 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 оцениваемом земельном участке вследствие особенностей окружающей их застройки.

Участки используются под дорогу, размещения очистных сооружений и расположены под высоковольтные линии передач. В связи с этим использовать оцениваемые земельные участки по их прямому назначению (дачное строительство) не представляется возможным.

Критерий максимальной продуктивности

Исходя из вышеперечисленных факторов, Оценщик выбрал максимально эффективный вариант использования земельных участков как свободных – под обеспечения зон общего пользования в дачном поселке.

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 имущества по его целевому назначению - под обеспечения зон общего пользования в дачном поселке.

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

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

В данном разделе приводится, по возможности, наиболее актуальная информация в соответствии с имеющимися в открытых источниках информации 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 в декабре 2024 года составила 1,32% после 1,43% в ноябре, 0,75% в октябре, 0,48% в сентябре, 0,20% в августе, 1,14% в июле (в июле была индексация тарифов ЖКХ), 0,64% в июне, 0,74% в мае, 0,50% в апреле, 0,39% в марте, 0,68% в феврале и 0,86% в январе, сообщил в среду Росстат. Инфляция в декабре 2024 года оказалась ниже ожиданий аналитиков - консенсус-прогноз опрошенных «Интерфаксом» экономистов на месяц равнялся 1,57%, а также меньше показателя, складывавшегося исходя из набранной за первые три недели месяца динамики (рост с 1 по 23 декабря на 1,30%). Отдельно за последнюю неделю года показатель инфляции Росстат не публикует.

В целом за 2024 год инфляция, по данным Росстата, составила 9,52% после 7,42% в 2023 году, 11,94% в 2022 году, 8,39% в 2021 году, 4,9% в 2020 году и 3,0% в 2019 году.

Рост цен по итогам 2024 года оказался выше официальных прогнозов. Прогноз ЦБ от октября по инфляции на 2024 год равнялся 8,0-8,5%, сентябрьский прогноз Минэкономразвития - 7,3%. Консенсус-прогноз экономистов, опрошенных «Интерфаксом» в конце декабря, по инфляции в 2024 году равнялся 9,8%.

О текущей ценовой ситуации⁶

На неделе с 18 по 24 марта 2025 года инфляция составила 0,12% н/н. Продовольственная инфляция на отчетной неделе составила 0,22% н/н. На плодоовощную продукцию цены изменились на 0,53% н/н, на остальные продовольственные товары – на 0,19% н/н. В сегменте непродовольственных товаров цены не изменились (0,00% н/н): продолжилось снижение цен на электро- и бытовые приборы. В секторе услуг динамика цен составила 0,13% н/н.

Потребительская инфляция с 18 по 24 марта

1. На неделе с 18 по 24 марта 2025 года инфляция составила 0,12% н/н.

2. В сегменте продовольственных товаров темпы роста цен составили 0,22%. На плодоовощную продукцию цены изменились на 0,5% н/н. Подешевели огурцы (на -5,1% н/н), снизились темпы роста цен на лук (до 0,1% н/н) и морковь (до 1,2% н/н). На продукты питания за исключением плодоовощной продукции цены изменились на 0,2% н/н. Ускорилось снижение цен на мясо кур (до -0,6% н/н) и яйца (до -0,9% н/н), подешевела баранина (на -0,1% н/н), продолжилось снижение цен на масло подсолнечное (-0,1% н/н). Замедлился рост цен на говядину (до 0,3% н/н). На сыры, молоко и молочную продукцию темпы роста цен на уровне предыдущей недели (0,4% н/н и 0,2% н/н соответственно).

3. В сегменте непродовольственных товаров на отчетной неделе цены не изменились (0,00%). Ускорилось удешевление электро- и бытовых приборов (-0,5% н/н). Снизились цены на легковые автомобили (-0,1% н/н). На медикаменты рост цен сохранился на уровне предыдущей недели. На

⁴ https://www.economy.gov.ru/material/file/862bc6322ee90eb230d52d7c2ead1bcc/o_tekushchey_cenovoy_situacii_19_fevralya_2025_goda.pdf

⁵ <https://www.interfax.ru/business/1003113>

⁶ https://www.economy.gov.ru/material/file/83131c837956e3e75e67e72c5b60f5c5/o_tekushchey_cenovoy_situacii_26_marta_2025_goda.pdf

бензин умеренный рост цен (0,1% н/н), на дизельное топливо цены не изменились (0,0% н/н).

4. В сегменте наблюдаемых услуг за неделю с 18 по 24 марта темпы роста цен практически сохранились на уровне предыдущей недели (0,13% н/н). На услуги гостиниц и санаториев цены изменились на 0,5% н/н и 0,3% н/н соответственно. На бытовые услуги и услуги восстановления зуба пломбой динамика цен составила по 0,3% н/н соответственно.

Мировые рынки

5. В период с 18 по 24 марта на мировых рынках продовольствия цены сократились на -1,3% (рост на 2,7% неделей ранее). В годовом выражении в марте продовольственные товары подешевели на -1,4% г/г. После роста неделей ранее снизились цены на пшеницу в США (-3,0%) и во Франции (-1,3%), белый сахар (-3,6%), сахар-сырец (-3,7%), соевые бобы (-0,5%), соевое масло (-0,9%) и свинину (-2,2%). Стоимость кукурузы (+1,3%) продолжила расти, а говядины и пальмового масла стабилизировалась.

6. На мировом рынке удобрений единая динамика изменения цен отсутствовала. Так, стоимость смешанных удобрений сохранилась на уровне предыдущей недели, при этом цены на азотные (-0,5%) продолжили снижаться. В годовом выражении в марте цены на удобрения сократились на -0,9% г/г. 7. На мировом рынке черных металлов цены изменялись разнонаправленно. Так, динамика изменения цен варьировалась в диапазоне от -1,9% до +1,2% (от +0,3 до +0,9% неделей ранее). После роста на прошлой неделе сократилась стоимость железной руды (-1,9%), в то же время сохранился рост цен на металлопрокат (+1,2%). В ценах металлолома и арматуры отмечается стабилизация. В годовом выражении в марте цены на черные металлы сократились на -6,0% г/г.

8. На мировом рынке цветных металлов цены снизились на -0,9% (+0,3 неделей ранее) ввиду сокращения стоимости на -1,5% как алюминия, так и никеля. Цены на медь (+0,4%) продолжили увеличиваться. В годовом выражении в марте цены на цветные металлы выросли на 6,5% г/г.

Таблица 8-1 Основные показатели развития экономики (в процентах нарастающим итогом с начала года к соответствующему периоду предыдущего года)⁷

Показатель	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
ВВП (индекс физического объема), %	100,7	98,0	100,2	101,8	102,8	102,0	97,0	104,7	98,8	103,6	104,1**
Индекс потребительских цен за период, к концу предыдущего периода	111,4	112,9	105,4	102,5	104,3	103,0	104,9	108,4	111,9	107,4	109,5
Индекс промышленного производства	102,0	100,2	101,8	103,7	103,5	103,4	97,9	106,3	100,7	103,5	104,6
Индекс производства продукции сельского хозяйства	104,1	102,1	104,8	102,9	99,8	104,3	101,3	99,6	111,3	99,7	96,8
Индекс инвестиций в основной капитал	98,5	89,9	99,8	104,8	105,4	102,1	98,6	107,7	104,6	109,8	108,6***
Реальные располагаемые денежные доходы населения	98,8	97,6	95,5	99,5	100,1	101,0	98,0	103,1	99,0	105,4	107,3****
Оборот розничной торговли	102,7	90,0	95,2	101,3	102,8	101,9	96,8	107,8	93,5	106,4	107,2
Экспорт товаров, млрд долл. США	497,8	341,5	285,8	357,8	449,6	424,6	338,6	493,1	592,5	425,1	417,2
Импорт товаров, млрд долл. США	308,0	193,0	182,3	227,5	238,5	247,4	234,0	293,5	255,3	285,1	294,5

Диапазоны⁸ представленных аналитиками прогнозов на предстоящие годы по большинству показателей сузились. При этом диапазоны прогнозов экспорта, импорта, курса рубля к доллару и цены нефти для налогообложения расширяются к концу прогнозного периода:

- **Инфляция:** Прогноз инфляции на 2025 год повышен до 7,0% (+0,2 п.п. к февральскому опросу), на 2026 год – до 4,8% (+0,2 п.п.). Аналитики ожидают, что инфляция вернется к цели в 2027 году.
- **Ключевая ставка:** Аналитики понизили ожидания по средней ключевой ставке на всем прогнозном горизонте. Медианный прогноз на 2025 год – 20,1% годовых (-0,4 п.п.), на 2026 год – 14,3% годовых (-0,7 п.п.). Прогноз на конец горизонта (10,0% годовых) остается заметно выше медианной оценки нейтральной ключевой ставки (8,0% годовых). Реальная ключевая ставка, рассчитанная из прогнозов аналитиков, снизилась на всем прогнозном горизонте – до 12,8% (-0,6 п.п.) в 2025 году, 9,1% (-0,7 п.п.) в 2026 году и 5,7% (-0,6 п.п.) в 2027 году.
- **ВВП:** Прогнозы роста в 2025 и 2026 годах несколько повышены, в 2027 году – без изменений: 1,7% (+0,1 п.п.), 1,8% (+0,1 п.п.) и 2,0% соответственно. Медианная оценка долгосрочных темпов

⁷ Социально-экономическое положение России № 12 (2024 г.), <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-12-2024.pdf>, <https://limited.customs.gov.ru/statistic>, <https://rosstat.gov.ru/statistics/accounts>, https://rosstat.gov.ru/enterprise_industrial, <https://rosstat.gov.ru/folder/13397>, https://www.aha.ru/external_news/116648/, <https://www.rbc.ru/economics/31/01/2025/679b31e29a794709bd165fdf>

⁸ https://cbr.ru/statistics/dkdp/mo_br/

роста немного понижена – 1,8% (-0,1 п.п.). Согласно прогнозам аналитиков, прирост ВВП в 2027 году к 2021 году составит +12,5% (+11,9% в феврале).

- **Уровень безработицы:** Без существенных изменений. Аналитики ожидают, что в 2025 году безработица вырастет до 2,6%, в 2026 году – до 2,7% и до 3,0% (+0,1 п.п.) к концу горизонта.
- **Номинальная зарплата:** Аналитики вновь повысили прогноз роста номинальной заработной платы в 2025–2026 годах. Они ожидают роста на 12,6% (+0,1 п.п.) в 2025 году с замедлением до 8,1% (+0,1 п.п.) в 2026 году и до 7,0% (-0,1 п.п.) к концу горизонта. Расчеты на основе прогнозов аналитиков по номинальной заработной плате и средней инфляции предполагают, что реальная зарплата вырастет на 3,2% в 2025 году, на 2,5% в 2026 году и на 2,7% в 2027 году. К концу прогнозного горизонта реальная заработная плата будет на 27,3% выше, чем в 2021 году (в феврале – на 27,4%).
- **Баланс консолидированного бюджета:** Без изменений. Аналитики ожидают дефицит консолидированного бюджета в размере 1,2% ВВП в 2025 году и 1,0% ВВП в 2026–2027 годах.
- **Экспорт товаров и услуг:** Без существенных изменений. Прогноз аналитиков на 2025 год – 458 млрд долл., 2026 год – 464 млрд долл. (+1 млрд долл.), 2027 год – 475 млрд долл. (+3 млрд долл.). Это на 14% (75 млрд долл.) ниже, чем экспорт в 2021 году.
- **Импорт товаров и услуг:** Прогнозы немного повышены – 382 млрд долл. (+2 млрд долл.) в 2025 году, 393 млрд долл. (+3 млрд долл.) в 2026 году, 402 млрд долл. (+3 млрд долл.) в 2027 году. Это на 7% (25 млрд долл.) выше, чем импорт в 2021 году.
- **Курс USD/RUB:** Аналитики ожидают более крепкий рубль на всем прогнозном горизонте. Прогноз на 2025 год – 98,5 рублей за долл., на 2026 год – 104,0 рублей за долл., на 2027 год – 107,0 рублей за долл. (в 2025–2027 годах рубль крепче на 3,1–5,9% по сравнению с февральским опросом).
- **Цена нефти для налогообложения:** Согласно ожиданиям, в среднем в 2025–2027 годах цена российской нефти для налогообложения составит 65 долл. за баррель.

Таблица 8-2 Результаты опроса: март 2025 года

	2021 (факт)	2022 (факт)	2023 (факт)	2024 (факт/оценка ²)	2025	2026	2027
ИПЦ (в % дек. к дек. пред. года)	8,4	11,9	7,4	9,5	7,0	4,8	4,0
ИПЦ (% к пред. году, в среднем за год)	6,7	13,8	5,9	8,4	9,4	5,5	4,3
Ключевая ставка (в % годовых, в среднем за год, с учетом выходных дней)	5,7	10,6	9,9	17,5	20,1	14,3	10,0
ВВП (%, г/г)	5,9	-1,4	4,1	4,1	1,7	1,8	2,0
Уровень безработицы (%, дек., без исключения сезонности)	4,3	3,6	3,0	2,3	2,6	2,7	3,0
Номинальная заработная плата (%, г/г)	11,5	14,1	14,6	18,3	12,6	8,1	7,0
Баланс консолидированного бюджета (% ВВП за соответствующий год)	0,8	-1,4	-2,3	-1,6	-1,2	-1,0	-1,0
Экспорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	550	641	466	459	458	464	475
Импорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	377	347	379	375	382	393	402
Курс USD/RUB (руб. за долл., в среднем за год)	73,6	67,5	84,7	92,4	98,5	104,0	107,0
Цена нефти для налогообложения ³ (долл. США за баррель, в среднем за год)	69	76	63	68	65	65	65
Показатели, рассчитанные на основе полученных ответов:							
Реальная ключевая ставка ¹ (в % годовых, в среднем за год, с учетом выходных дней)	-2,7	-1,3	2,5	8,0	12,8	9,1	5,7
ВВП (кумулятивный уровень, 2021 г. = 100)	100,0	98,6	102,6	106,9	108,6	110,5	112,5
Реальная заработная плата ³ (%, г/г)	4,5	0,3	8,2	9,1	3,2	2,5	2,7
Реальная заработная плата (кумулятивный уровень, 2021 г. = 100)	100,0	100,3	108,5	118,4	122,2	125,0	127,3
Торговый баланс (млрд долл. США в год)	173	293	86	84	73	73	73
Нейтральная ключевая ставка (% годовых)	Медиана	8,0	Уровень ключевой ставки, при котором денежно-кредитная политика поддерживает в долгосрочном периоде инфляцию и инфляционные ожидания на цели и ВВП на потенциальном уровне.				
	Центр. тенденция 10-90%	7,0-9,4					
Долгосрочный рост ВВП (%, г/г)	Медиана	1,8	Ожидаемые средние темпы роста потенциального ВВП на горизонте 2028 – 2032 годов.				
	Центр. тенденция 10-90%	1,2-2,3					

¹ В скобках – результаты опроса в феврале 2025 года.

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

Положение России в мире⁹Таблица 8-3 Основные экономические показатели России¹⁰

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№	Показатели	21/20	22/21	23/22	Янв-дек 24/23
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г	+/- %
1.	Валовой внутренний продукт (2024 г – 200,0 трлн. руб.)	+5,6	-1,2	+4,1	+4,1
2.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом инфляции и выплат по кредитам и страховым)		-1,0	+6,1	+7,3

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№	Показатели	21/20	22/21	23/22	Янв-сент 24/23
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г	+/- %
3.	Инвестиции в осн. капитал (3/4 2024 г – 24,0 трлн. руб.)	+8,6	+6,7	+10,5	+8,6

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№	Показатели	23/22	24/23	Янв 25/24
		+/- % г/г	+/- %	+/- %
4.	Выпуск товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	+5,7	+4,8	+3,1
5.	Промышленное производство	+4,3	+4,6	+2,2
6.	Продукция сельского хозяйства – 8,9 трлн руб.	+0,2	-3,2	+2,1
7.	Строительство (объем СМР) – 14,22 трлн. руб.	+9,0	+2,1	+7,4
8.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий 170,8 млн. кв.м. - в том числе, жилых зданий и помещений – 132,4 млн. кв.м.	+7,5	+0,7	-9,7
9.	Пассажиरोоборот транспорта общего пользования – 527,9 млрд. пасс-км.	+12,8	+6,3	+2,6
10.	Грузооборот транспорта – 5,574 трлн. т-км.	-0,6	+0,4	+1,1
11.	Оборот розничной торговли – 55,6 трлн. руб.	+6,4	+7,2	+5,4
12.	Объем платных услуг населению – 17,21 трлн. руб.	+6,9	+3,3	+9,4
13.	Оборот общественного питания – 3,44 трлн. руб.	+13,9	+9,0	+2,5
14.	Инфляция, %			
	- промышленная	+4,0	+12,1	9,7
	- потребительская	+5,9	+9,5	9,9

(изменение в рублях)

№	Показатели	23/22г., %	24/23, %
15.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:		
	- номинальная (ноябрь - 86 399 руб.)	+14,1	+ 18,3
	- реальная (исключая инфляцию)	+7,2	+ 9,1

(изменение в рублях в текущих ценах)

№	Показатели	24/23г., %	24/23г., %
16.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.01.25 - в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля ~ 53%)	+23,4	+5,4
17.	Задолженность организаций по кредитам и займам на 01.12.24	+23,9	+20,4
18.	Международные резервы (ЗВР), на 28.02.25г: 632,4 млрд. долл. США	-1,7	+8,6
19.	Фонд национального благосостояния на 01.11.24г.: 12,726 трлн. руб. (6,6 % от ВВП) или 131,13 млрд. долл. США	-11,8	-6,0
20.	Государственный внешний долг, на 01.02.25г. 52,4 млрд. долл. США	0,0	-1,2

№	Другие показатели	01.01.2020	01.07.2024	10.03.2025
21.	Ключевая ставка ЦБР с 28.10.24г., %	6,25	7,5	21,0
22.	Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи на 10.03.2025	61,91	85,75	89,14
23.	Нефть Brent на 10.03.2025 (Urals ~ Brent *0,89)	68,36	87,0	70,15

Кредитный рейтинг России

В апреле 2017 г. Банк России внес в реестр филиалов и представительств иностранных кредитных рейтинговых агентств сведения о филиалах S&P, Moody's и Fitch.

Таблица 8-4 Присвоенные России кредитные рейтинги¹¹, действующие в 2024 году

Агентство	Дата присвоения рейтинга	В иностранной валюте	В национальной валюте
Standard & Poor's	08.04.2022 г.	SD- (негативный) преддефолтное состояние	СС (негативный) очень высокая подверженность рискам, дефолт пока не произошел, но более чем вероятно

⁹ <https://statirelt.ru/downloads/2025-3.pdf>

¹⁰ по данным Росстата) **зеленый** – положительные показатели или динамика, **красный** - отрицательные показатели или динамика

¹¹ Fitch, Moody's, Standard&Poor's, <http://global-finances.ru/suverennyye-kreditnyie-reytingi-rossii/>, <https://countryeconomy.com/ratings/russia>

Агентство	Дата присвоения рейтинга	В иностранной валюте	В национальной валюте
Moody's Investors Service	06.03.2022	Ca (Negative) (долговые обязательства с рейтингом Ca являются высоко спекулятивными и, вероятно, находятся в состоянии дефолта либо близки к дефолту. При этом существует некоторая вероятность выплаты основной суммы долга и процентов по нему)	н/д
Fitch Ratings	08.03.2022	С (начался дефолт или процесс, подобный дефолту, возможности для внешнего финансирования эмитента отсутствуют)	С (начался дефолт или процесс, подобный дефолту, возможности для внешнего финансирования эмитента отсутствуют)

Ключевая ставка Банка России

Ключевая (базовая) процентная ставка — это минимальный процент, под который Банк России выдает кредиты коммерческим банкам. Получив кредит у Банка России, коммерческие банки дают кредиты компаниям и розничным потребителям уже под собственный процент, который выше значения ключевой ставки.

Изменения ключевой ставки Банка России в 2023-февраль 2025 гг.:

- С 24.07.2023 г. - Совет директоров Банка России от 21.07.2023 г. принял решение повысить ключевую ставку на 100 б.п. до 8,50%.
- С 15.08. 2023 г. - Совет директоров Банка России принял решение повысить ключевую ставку на 350 б.п. до 12,00%.
- С 18.09.2023 г. - Совет директоров Банка России от 15.09.2023 г. принял решение повысить ключевую ставку на 100 б.п. до 13,00%.
- С 30.10.2023 г. - Совет директоров Банка России от 27.10.2023 г. принял решение повысить ключевую ставку на 200 б.п. до 15,00%.
- С 18.12.2023 г. Совет директоров Банка России от 15.12.2023 г. принял решение повысить ключевую ставку на 100 б.п. до 16,00%;
- С 29.07.2024 г. - Совет директоров Банка России от 26.07.2024 г. принял решение повысить ключевую ставку на 200 б.п. до 18,00%;
- С 16.09.2024 г. - Совет директоров Банка России от 13.09.2024 г. принял решение повысить ключевую ставку на 100 б.п. до 19,00%;
- С 28.10.2024 г. - Совет директоров Банка России от 25.10.2024 г. принял решение повысить ключевую ставку на 200 б.п. до 21,00%;
- С 29.10.2024 г. по 27.03.2025 г. - изменений не происходило.

Основные причины повышения ключевой ставки в 2023-2024 гг.:

- Темпы прироста цен, включая широкий набор устойчивых показателей, превысили 4% в пересчете на год и продолжают расти;
- увеличение внутреннего спроса превышает возможности расширения производства, в том числе в силу ограниченности свободных трудовых ресурсов, что усиливает устойчивое инфляционное давление в экономике;
- увеличение инфляционных ожиданий;
- увеличение проинфляционных рисков из-за динамики внутреннего спроса и произошедшего с начала 2023 г. ослабление рубля.

Прогнозы развития экономики России

Прогноз социально-экономического развития российской федерации на 2025 год и на плановый период 2026 и 2027 годов¹²

В рамках прогноза социально-экономического развития на 2025–2027 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 2025 год и на плановый период 2026 и 2027 годов, подготовленными в апреле 2024 года.

В прогнозе учтены следующие тенденции:

12 Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2025 год и на плановый период 2026 и 2027 годов, https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/prognoz_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2025_god_i_na_planovyy_period_2026_i_2027_godov.html, дата публикации 30.09.2024 г.

- более высокий уровень мировых цен на нефть, по сравнению с уровнем, прогнозируемым весной 2024 года;
- ослабление рубля по отношению к иностранным валютам;
- конкуренция за кадры на рынке труда и связанный с этим рост заработных плат и денежных доходов населения;
- сохранение высокой инвестиционной активности;
- опережающий рост выпуска обрабатывающей промышленности, в основном за счет отраслей, ориентированных на внутренний спрос (как потребительский, так и инвестиционный).

Как следствие, были улучшены оценки роста ВВП и ряда его компонентов на прогнозный период. При этом оценки накопленного роста ВВП за 2024–2027 годы выросли до 12,5 % (10,3 % в сценарных условиях).

В 2025 г. с учетом жестких денежно-кредитных условий 2024 года темпы инфляции ожидаются на уровне 4,5 % г/г (на конец 2025 года). С 2026 года инфляция выйдет на целевой уровень 4,0 процента. Основным драйвером роста выступит внутренний спрос, как потребительский, так и инвестиционный, удовлетворение которого будет реализовываться за счет развития экономики предложения и последовательного достижения показателей Указа № 309.

На период 2025–2027 годов прогнозируется рост инвестиций в основной капитал в среднем на уровне 2,1-3,3 % в год после высокой базы 2021-2024 годов. Основным источником роста выступит частная предпринимательская инициатива при одновременном сохранении поддержки со стороны бюджетных источников. Рост инвестиций позволит нарастить объемы предложения отечественных товаров для удовлетворения спроса.

Инвестиционная активность обеспечит рост объемов предложения отечественных товаров и позволит в среднесрочном периоде удовлетворять растущий потребительский спрос.

Поддержку потребительскому спросу на среднесрочном горизонте окажет рост реальных располагаемых денежных доходов населения средним темпом 4,7 % в год в 2025-2027 годах. Увеличение реальных денежных доходов населения продолжится со средним темпом 4,8 % в год. Рост доходов будет обеспечен, прежде всего, за счет трудовых и предпринимательских доходов при реализации в полном объеме всех принятых мер социальной поддержки.

В 2025–2027 годах ожидается увеличение номинальных заработных плат 10,6 % в год, а также рост реальной заработной платы на 5,6 %. Росту заработной платы будет способствовать ежегодное повышение минимального размера оплаты труда (МРОТ). С 1 января 2025 года в совокупности МРОТ увеличится на 16,6 % и составит 22 440 рубля.

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.

Несвоевременный возврат к смягчению денежно-кредитной политики 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.

Таблица 8-5 Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации

	2023	2024	2025	2026	2027
Цена на нефть марки «Брент» (мировая), долл. США за баррель					
базовый	82,6	83,5	81,7	77,0	74,5
консервативный		83,5	78,5	74,5	71,0
Курс доллара среднегодовой, руб. за долл. США					
базовый	84,7	91,2	96,5	100,0	103,2
консервативный		91,2	95,2	98,3	104,2
Индекс потребительских цен на конец года, в % к декабрю					
базовый	7,4	7,3	4,5	4,0	4,0
консервативный		7,3	3,7	4,4	5,4
Валовой внутренний продукт, %					
базовый	3,6	3,9	2,5	2,6	2,8

	2023	2024	2025	2026	2027
консервативный		3,9	1,7	1,0	2,6
Инвестиции в основной капитал, %					
базовый		7,8	2,1	3,0	3,3
консервативный	9,8	7,8	0,6	-1,8	3,0
Промышленное производство, %					
базовый		4,0	2,0	2,4	2,6
консервативный	4,1	4,0	0,4	0,9	1,5
Реальные располагаемые денежные доходы населения, %					
базовый		7,1	6,1	4,6	3,4
консервативный	5,8	7,1	4,6	3,7	2,2
Реальная заработная плата работников организаций, %					
базовый		9,2	7,0	5,7	4,1
консервативный	8,2	9,2	5,3	4,6	2,8
Оборот розничной торговли, %					
базовый		8,6	7,6	6,1	4,1
консервативный	8,0	8,6	6,0	4,8	3,8
Экспорт товаров, млрд долл. США					
базовый		427,6	445,0	455,2	476,2
консервативный	424,5	427,6	417,3	418,1	425,2
Импорт товаров, млрд долл. США					
базовый		294,9	321,9	342,6	357,4
консервативный	302,9	294,9	291,3	299,5	316,1

Выводы по прогнозу -

Таблица 8-6 Прогноз основных макроэкономических показателей¹³

Показатель	Источник	2025	2026	2027
Темп роста ВВП, в % к пред. году	Консенсус-прогноз Института «Центр развития» (ВШЭ, ноябрь 2024 г.)	101,6	101,5	101,6
	Макроэкономический опрос Банка России (сентябрь 2024 г.)	101,5	101,7	101,9
	Евразийский Банк Развития (декабрь 2024 г.)	102,4	101,7	101,5
	The Economist Intelligence Unit (ноябрь 2024 г.)	106,8	103,2	102,4
	БКС. Мир Инвестиций (4 кв. 2024 г.)	102,0	-	-
	Прогноз социально-экономического развития России на 2024-2027 гг. (Центр макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования, декабрь 2024 г.)	101,5-101,8	101,5-101,9	101,9-102,2
Индекс потребительских цен на середину года, %	Консенсус-прогноз НАО «Евроэксперт»	7,2%	4,6%	4,1%
	Refinitiv Eikon (декабрь 2024 г.)	8,9%	5,3%	-
	Прогноз социально-экономического развития РФ на 2025 г. и на плановый период 2026 г. и 2027 г. (сентябрь 2024 г.)	5,8%	4,3%	4,0%
	Макроэкономический опрос Банка России (декабрь 2024 г.)	8,2%	5,0%	4,2%
	Среднесрочный прогноз Банка России (октябрь 2024 г.)	6,5%	4,1%	4,0%
	The Economist Intelligence Unit (ноябрь 2024 г.)	6,9%	4,2%	4,2%
Реальные располагаемые денежные доходы населения, в % к пред. году	Прогноз социально-экономического развития России на 2024-2027 гг. (Центр макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования, декабрь 2024 г.)	102,8-103,0	102,0-102,4	102,2-102,5
Курс доллара США, руб./долл. США	Консенсус-прогноз НАО «Евроэксперт»	99,95	102,49	105,19
	Евразийский Банк Развития (декабрь 2024 г.)	104,00	106,00	109,00
	Консенсус-прогноз Института «Центр развития»	98,95	102,25	104,95
	Макроэкономический опрос Банка России (декабрь 2024 г.)	102,00	104,00	106,60
	The Economist Intelligence Unit (ноябрь 2024 г.)	98,33	100,20	102,20
	Прогноз социально-экономического развития РФ на 2025 г. и на плановый период 2026 г. и 2027 г. (сентябрь 2024 г.)	96,48	100,01	103,20
Курс евро, руб./евро	Консенсус-прогноз НАО «Евроэксперт»¹⁴	110,06	112,86	115,83
Ключевая ставка Банка России, %	Макроэкономический опрос Банка России (декабрь 2024 г.)	21,3%	14,6%	10,4%
	Консенсус-прогноз Института «Центр развития» (ВШЭ, ноябрь 2024 г.)	19,2%	13,9%	10,1%
	Среднесрочный прогноз Банка России (октябрь 2024 г.)	18,5%	12,5%	8,0%
	Евразийский Банк Развития (декабрь 2024 г.)	22,1%	15,5%	11,5%

¹³ <https://euroexpert.ru/analitics>

¹⁴ Прогноз курса евро (руб./евро) рассчитан от консенсус-прогноза курса доллара США с учетом средневзвешенного значения соотношения курсов евро к доллару США за 2018-2024 гг.

Показатель	Источник	2025	2026	2027
Доходность долгосрочных государственных облигаций, %	The Economist Intelligence Unit (ноябрь 2024 г.)	14,6%	10,1%	9,8%

Консенсус-прогноз НАО «Еврэксперт» рассчитывается на основе соответствующих приведенных источников

Выводы о степени влияния макроэкономических факторов на рынок объекта оценки

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

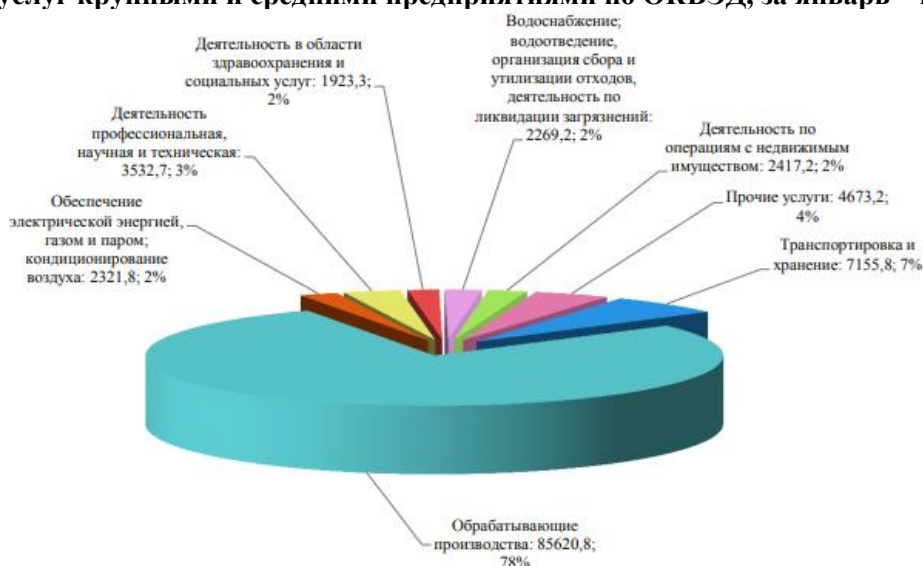
Социально-экономическое развитие Раменского городского округа в 2022 году¹⁵

Отгружено товаров собственного производства крупными и средними предприятиями по ОКВЭД, за январь-июнь, (млрд. руб.)



По итогам I полугодия 2024 года объем отгруженной продукции по всем видам экономической деятельности составил 109,91 млрд. рублей (124,9 % к аналогичному периоду 2023 года).

Структура объема отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг крупными и средними предприятиями по ОКВЭД, за январь – июнь, (млн. руб.,%)

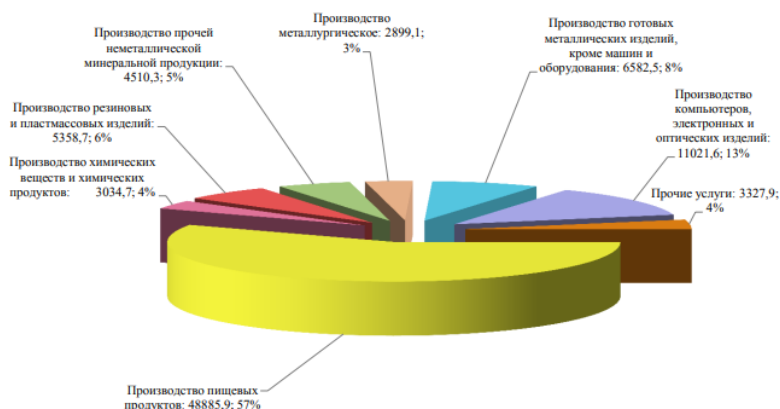


Основной объем в структуре отгруженной продукции занимают обрабатывающие производства. Доля обрабатывающих производств в объеме отгруженной продукции составила 78 % или 85620,8 млн. руб. (123,8 % к аналогичному периоду 2023 года).

Структура объема отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг крупными и средними предприятиями по ОКВЭД (раздел С) «Обрабатывающие

¹⁵ https://www.ramenskoye.ru/images/documents/economika/Паспорт_Раменского_городского_округа_2024г_полугодие.pdf

производства», за январь – декабрь, (млн. руб., %)



В структуре отгруженной продукции собственного производства выполненных работ и услуг собственными силами по отдельным видам обрабатывающих производств основную долю занимает производство и переработка пищевых продуктов – 57 % или 48885,9 млн. руб. (125,1 % к аналогичному периоду 2023 года).

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



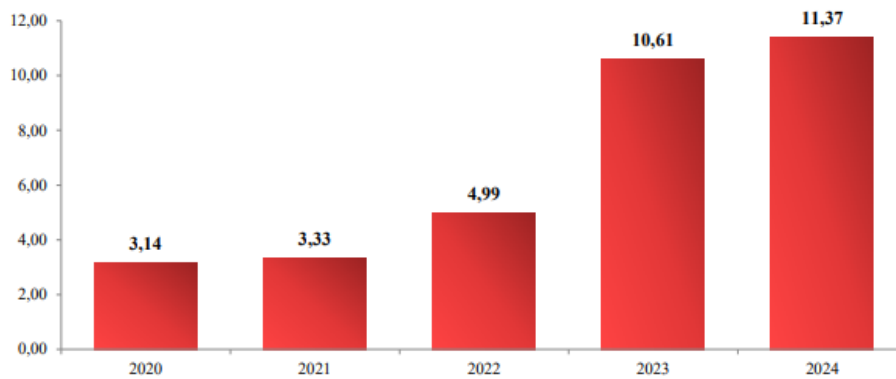
Реализация мяса скота и птицы в живом весе по сельскохозяйственным предприятиям составила 22,08 тыс. тонн, что выше соответствующего периода прошлого года на 7,2%. Основная часть реализованной продукции приходится на ОАО «Куриное царство»

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



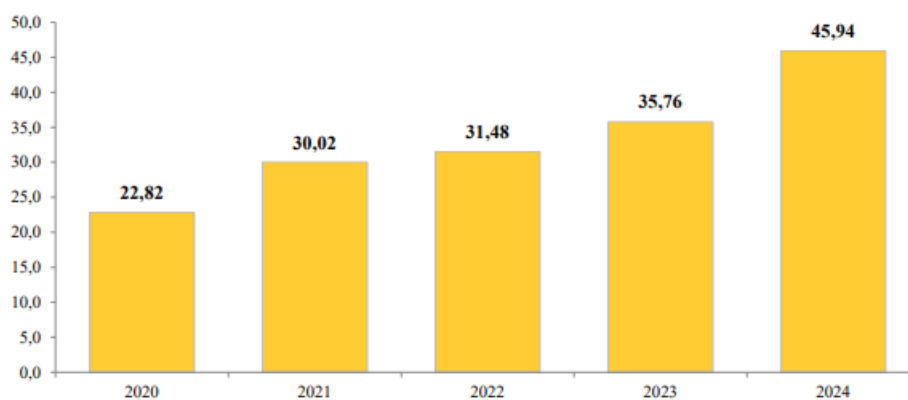
Производство коровьего молока составило 14,6 тыс. тонн, что ниже соответствующего периода прошлого года на 3,9 %. Снижение производства молока связано с сокращением поголовья коров в ООО «Сельхозактивы». С 1 января 2024 года прекратило сельскохозяйственную деятельность ООО «+33 коровы».

Объём инвестиций в основной капитал, за январь-июнь (млрд. руб.)



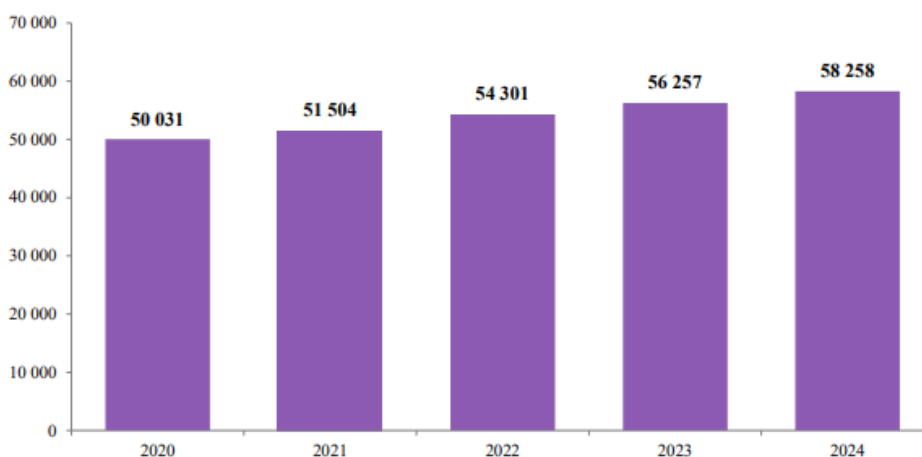
Объем инвестиций в основной капитал за счет всех источников финансирования по крупным и средним предприятиям в I полугодии 2024 года вырос и составил 11,37 млрд. руб. (107,2 % к аналогичному периоду 2023 года). По источникам финансирования инвестиций в основной капитал преобладает доля собственных средств организаций – 71% (8,03 млрд. руб.), доля привлеченных средств составила – 29% (3,34 млрд. руб.).

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



Оборот розничной торговли по крупным и средним предприятиям составил 45,94 млрд. рублей (128,5% к аналогичному периоду 2023 года). 53% (23,9 млрд. руб.) товарооборота приходится на ОКВЭД 47.1 – Торговля розничная в неспециализированных магазинах; 15% (6,9 млрд. руб.) на ОКВЭД 47.4 – Торговля розничная информационным и коммуникационным оборудованием в специализированных магазинах; 12% (5,5 млрд. руб.) на ОКВЭД 47.3 – Торговля розничная моторным топливом в специализированных магазинах. Основной причиной роста оборота розничной торговли является рост цен.

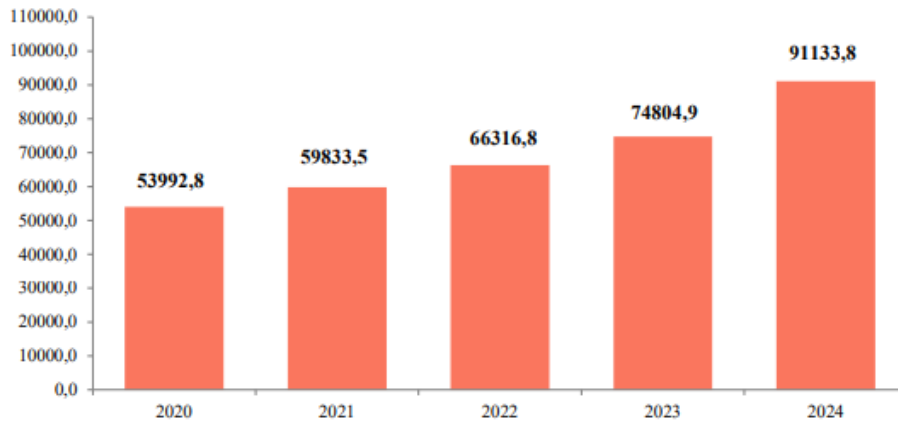
Численность списочного состава занятых в экономике округа по крупным и средним предприятиям, за январь- июнь (чел.)



Численность списочного состава занятых в экономике округа по крупным и средним предприятиям за I полугодие 2024 года составила 58258 человек, что выше соответствующего периода прошлого года на 3,6%. Наибольшее увеличение численности занятых наблюдается: в торговле оптовой и розничной

на 2333 чел. (на 21,1% в сравнении с 2023 годом), в обрабатывающих производствах на 542 чел. (на 4,4%), в деятельности по операциям с недвижимым имуществом на 343 чел. (на 37,6%), в профессиональной научной и технической деятельности на 203 чел. (на 5,3%).

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



Среднемесячная заработная плата 1 работающего по крупным и средним предприятиям с начала года в сравнении с аналогичным периодом 2023 года возросла на 21,8 % и составила 91133,8 руб. Максимальный размер среднемесячной заработной платы отмечен в науке – 118389,9 руб. (темп роста 117,1 % к аналогичному периоду 2023 года); в транспортировке и хранении – 113104,5 руб. (темп роста 124,5 %); в финансовой и страховой деятельности – 101545,2 руб. (темп роста 131,5 %); в обрабатывающих производствах – 99927,7 руб. (темп роста 125,9 %).

Выводы о степени влияния макроэкономических факторов на рынок коммерческой недвижимости

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

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

8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

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

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

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

¹⁶ <https://cyberpedia.su/8x91a.html>

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, непроизводственных зданий и помещений
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли – продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных

Признак классификации	Виды рынков
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 для дачного строительства. Оценщик делает вывод, что объект оценки относится к сегменту земли сельскохозяйственного назначения для дачного строительства.

На рынке предложений земельных участков Московской области существует разбивка по основным направлениям (условно):

- Северное направление представлено предложениями по стоимости земельных участков по Дмитровскому шоссе;
- Северо-Восточное направление представлено предложениями по стоимости земельных участков по Ярославскому и Щелковскому шоссе;
- Восточное направление: представлено предложениями по стоимости земельных участков по Горьковскому и Носовихинскому шоссе;
- Юго-Восточное направление: представлено предложениями по стоимости земельных участков по Егорьевскому, Рязанскому и Новорязанскому шоссе;
- Южное направление: представлено предложениями по стоимости земельных участков по Варшавскому, Каширскому и Симферопольскому шоссе;
- Западное направление: представлено предложениями по стоимости земельных участков по Рублево-Успенскому и Новорижскому шоссе;
- Юго-Западное направление: представлено предложениями по стоимости земельных участков по Калужскому, Минскому, Можайскому и Киевскому шоссе;
- Северо-Западное направление: представлено предложениями по стоимости земельных участков по Волоколамскому, Пятницкому и Ленинградскому шоссе.

Оцениваемые участки расположены в Юго-Восточном направлении.

8.3. ОБЗОР ЗАГОРОДНОГО РЫНКА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ¹⁷

В текущем году были проданы или сняты с экспозиции более дешевые лоты, что привело к росту средней цены участка.

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

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

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

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

Динамика средней стоимости земельного участка в Подмосковье за год

¹⁷<https://www.vedomosti.ru/realty/articles/2019/06/13/804123-zemelnie-uchastki-bez-podryada-za-god-podesheveli-na-chetvert>

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

«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.

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

Исследование публичной информации о ценах сделок 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 стоимости.

Таблица 8.4-1 Предложения по продаже земельных участков в Раменском городском округе Московской области

№ п/п	Место нахождения	Удаленность от МКАД, км	Направление	Категория земли	Разрешенное использование	Площадь участка, сотка	Инженерные коммуникации	Цена предложения за 1 сотку, руб.	Источник информации
1	Московская область, Раменский район, деревня Юрасово	60	Юго-Восточное	Земли сельскохозяйственного назначения	Для дачного строительства	5,00	Есть возможность подключения (оплачиваются отдельно)	30 000	https://move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_500_kvm_ploschadyu_5_sotok_moskovskaya_ramenskiy_yurasovo_9272573333/
2	Московская область, Раменский район, деревня Аргуново	65	Юго-Восточное	Земли сельскохозяйственного назначения	Для дачного строительства	15,00	Есть возможность подключения (оплачиваются отдельно)	33 333	https://move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_1500_kvm_ploschadyu_15_sotok_moskovskaya_ramenskiy_argunovo_9267558820/
3	Московская область, Раменский район, деревня Аргуново	65	Юго-Восточное	Земли сельскохозяйственного назначения	Для дачного строительства	7,00	Есть возможность подключения (оплачиваются отдельно)	35 000	https://move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_700_kvm_ploschadyu_7_sotok_moskovskaya_ramenskiy_argunovo_9260813779/
4	Московская область, Раменский район, село Ульянино	55	Юго-Восточное	Земли сельскохозяйственного назначения	Для дачного строительства	8,00	Есть возможность подключения (оплачиваются отдельно)	35 000	https://move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_800_kvm_ploschadyu_8_sotok_moskovskaya_ramenskiy_ulyanino_9263001438/
5	Московская область, Раменский район, коттеджный посёлок Новое Давыдово	60	Юго-Восточное	Земли сельскохозяйственного назначения	Для дачного строительства	6,00	Есть возможность подключения (оплачиваются отдельно)	20 000	https://move.ru/objects/prodaetsya_zemlya_pod_izploschadyu_600_kvm_ploschadyu_6_sotok_moskovskaya_ramenskiy_novoe_davydovo_vasilkovaya_ul_9274421835/
6	Московская область, Раменский район, д. Аргуново, ДП "Аргуново"	65	Юго-Восточное	Земли сельскохозяйственного назначения	Для дачного строительства	8,00	Есть возможность подключения (оплачиваются отдельно)	35 000	https://svoiadacha.ru/argunovo/

№ п/п	Место нахождения	Удаленность от МКАД, км	Направление	Категория земли	Разрешенное использование	Площадь участка, сотка	Инженерные коммуникации	Цена предложения за 1 сотку, руб.	Источник информации
7	Московская обл., Раменский г.о., коттеджный пос. Черёмушки	49	Юго-Восточное	Земли сельскохозяйственного назначения	Для дачного строительства	10,00	Есть возможность подключения (оплачиваются отдельно)	25 000	https://www.avito.ru/bronnitsy/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_snt_dnp_2244861367
8	Московская обл., Раменский г.о., коттеджный пос. Карпово Кантри Клуб	53	Юго-Восточное	Земли сельскохозяйственного назначения	Для дачного строительства	10,00	Есть возможность подключения (оплачиваются отдельно)	64 000	https://www.avito.ru/elektr/oizolyator/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_snt_dnp_4170234877
9	Московская обл., Раменский г.о., д. Сидорово, коттеджный пос. Усадьба в лесу	56	Юго-Восточное	Земли сельскохозяйственного назначения	Для дачного строительства	9,60	Есть возможность подключения (оплачиваются отдельно)	62 500	https://www.avito.ru/elektr/oizolyator/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_3695198434
10	Московская обл., Раменский г.о., коттеджный пос. Карпово Кантри Клуб	53	Юго-Восточное	Земли сельскохозяйственного назначения	Для дачного строительства	8,70	Есть возможность подключения (оплачиваются отдельно)	77 011	https://www.avito.ru/elektr/oizolyator/zemelnye_uchastki/uchastok_87_sot_snt_dnp_1423477219
11	Московская область, Раменский городской округ, Карпово Кантри Клуб коттеджный поселок, 316	53	Юго-Восточное	Земли сельскохозяйственного назначения	Для дачного строительства	12,60	Есть возможность подключения (оплачиваются отдельно)	56 111	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/291291212/

Источник: данные Интернет, анализ Оценщика

Таблица 8.4-2 Диапазон цен предложений по продаже земельных участков для дачного строительства в Раменском районе Московской области

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	20 000
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	77 011
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	42 996

Источник: расчет Оценщика

Так же в банке данных Оценщика имеется информация о продаже земель под зоны общего пользования в Раменском районе Московской области.
<https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/281043415/>

Продажа участка 477.2 сот. | ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/281043415/

Сведения о госуда... Обзор рынка ком... Минфин РФ, облич... Новости - Ассоциа... Максимаи | Анали... Купить участок зе... Вторичный рынок... Корректировка на...

Участок, 477,2 сот.

Московская область, Раменский городской округ, София ДНТ, ул. Сиреневая. На карте
 Новорязанское шоссе, 35 км от МКАД | Рязанское шоссе, 38 км от МКАД

В избранное | Поделиться | Показать

Только на ЦИАН

500 000 Р +
 1 048 Р/сот.
 Следить за изменением цены

+7 965 166-30-32

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Обратите внимание: в объявлении показан временный номер

Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать

ЦИАН.ипотека
 Один запрос в 9 банков
 10 минут на предварительное решение по ипотеке
 Ставки от 5,5%

Собственник
 ID 92775814

477.2 сот. Дачное некоммерческое партнерство
 Площадь Статус земли

Продается участок рядом с КП "Водный" в Раменском районе. Участок находится за периметром поселка и представляет собой поле и дороги коттеджного поселка "Водный". Поселок расположен на берегу реки Москва, по части участка проходит нефтепровод. Получены ГПЗУ. Быстрый выход на сделку. Подробности по телефону.
 Кадастровый номер участка 50:23:0000000:158104.

Отзыв о сайте

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

В соответствии с ФСО-7 п. 22:

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

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

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

1. Предложения к продаже земельных участков на различных интернет – ресурсах: www.avito.ru, cian.ru, www.domofond.ru и др.
2. «Справочник оценщика недвижимости 2024. Земельные участки». Под редакцией Лейфера Л.А.

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.

Возможные значения корректировок на торг для земельных участков приведены в «Справочник оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 2» Нижний Новгород, 2024 г., под ред. Лейфер Л.А. Согласно данным справочника корректировки на торг имеют следующие значения:

Корректировка на уторгование для земельных участков

Таблица 287. Значение «Скидки на торг» на активном рынке в зависимости от класса земельного участка. 4. Земельные участки под жилую застройку.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	9,6%	4,8%	14,4%

Функциональное назначение (категория земель, разрешенное использование)

Согласно данным справочника «Справочник оценщика недвижимости 2024. Земельные участки», Нижний Новгород, 2024 год, корректировка на назначение земельного участка имеет следующие значения:

Корректировка на назначение

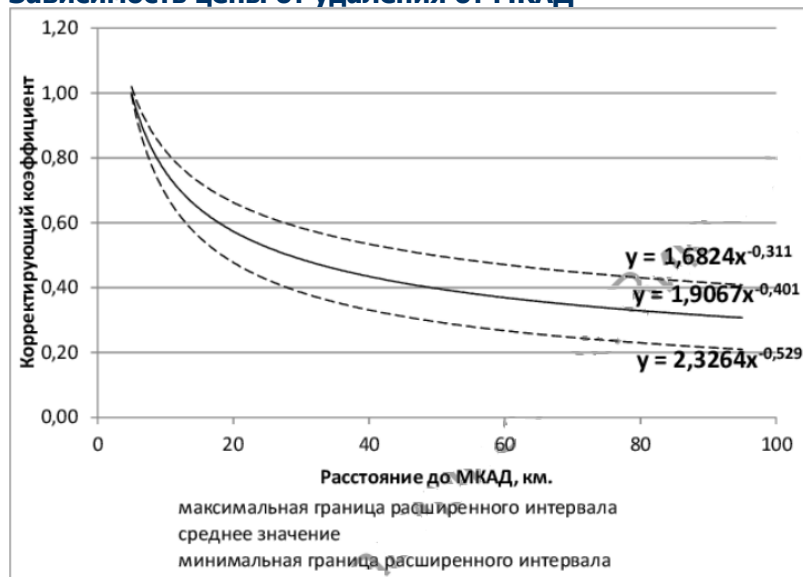
Функциональное назначение		аналог				
		Земельные участки под коммерческую застройку	Земельные участки под индустриальную застройку	Земельные участки под жилую застройку	Земельные участки под объекты рекреации	Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости
объект оценки	Земельные участки под коммерческую застройку	1,00	1,69	1,41	1,75	
	Земельные участки под индустриальную застройку	0,59	1,00	0,83	1,03	1,69
	Земельные участки под жилую застройку	0,71	1,20	1,00	1,24	
	Земельные участки под объекты рекреации	0,57	0,97	0,81	1,00	1,64
	Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости		0,59		0,61	1,00

Удаленность от МКАД

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

Удаленность от МКАД это по праву самый значимый и ключевой фактор, влияющий на стоимость сотки земли. Чем дальше находится участок, тем он дешевле. Корректировки по данному фактору описаны в справочнике «Справочник оценщика недвижимости 2024. Земельные участки. Часть 1», Нижний Новгород, 2024 год, корректировка на удаление от МКАД имеет следующие значения:

Зависимость цены от удаления от МКАД



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.

Согласно данным справочника «Справочник оценщика недвижимости 2024. Земельные участки. Часть 2», Нижний Новгород, 2024 год, корректировки площадь имеют следующие значения:

Диапазон корректировок на площадь

Площадь, сот.	аналог										
	<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	>900
объект оценки <50	1,00	1,33	1,56	1,75	1,89						
50-100	0,75	1,00	1,18	1,32	1,43	1,51	1,58	1,65	1,69	1,73	1,77
100-200	0,64	0,85	1,00	1,12	1,21	1,29	1,34	1,40	1,43	1,47	1,50
200-300	0,57	0,76	0,89	1,00	1,08	1,15	1,20	1,24	1,28	1,31	1,34
300-400	0,53	0,70	0,82	0,93	1,00	1,06	1,11	1,15	1,18	1,21	1,24
400-500		0,66	0,78	0,87	0,94	1,00	1,04	1,09	1,12	1,14	1,17
500-600		0,63	0,74	0,84	0,90	0,96	1,00	1,04	1,07	1,10	1,12
600-700		0,61	0,72	0,80	0,87	0,92	0,96	1,00	1,03	1,05	1,08
700-800		0,59	0,70	0,78	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00	1,02	1,05
800-900		0,58	0,68	0,76	0,83	0,87	0,91	0,95	0,98	1,00	1,02
>900		0,56	0,66	0,75	0,81	0,85	0,89	0,93	0,95	0,98	1,00

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

В 2024 году были проданы или сняты с экспозиции более дешевые лоты, что привело к росту средней цены участка.

Одна из причин повышенного спроса на участки в последние месяцы — это изменения в льготном кредитовании.

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.

Оцениваемые земельные участки по документам относятся к землям сельскохозяйственного назначения для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем.

По факту 8 земельных участков используются под дорогу, размещения очистных сооружений и расположены под высоковольтной линии передач. В связи с этим использовать оцениваемые земельные участки по их прямому назначению (дачное строительство) не представляется возможным.

Участки расположены по юго-Восточному направлению.

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

Таблица 8.6-1 Диапазон стоимости земельных участков для дачного строительства

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	20 000
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	77 011
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	42 996

Источник: составлено Оценщиком

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

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

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

9.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

Процесс оценки включал следующие действия:

- 1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2021, № 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон);
- 2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- 3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- 4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- 5) составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).

Процесс оценки не включал финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

В процессе оценки были соблюдены требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Согласно ФСО V, 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.

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время 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.

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.

Сравнительный подход

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

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

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

Согласно проведенному анализу, было выявлено, что рынок сопоставимых объектов достаточно развит. На рынке имеются предложения по продаже сопоставимых объектов. В связи с этим для расчета справедливой стоимости возможно применить сравнительный подход.

Доходный подход

В соответствии с разделом III ФСО V, доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

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

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

Земельные участки не сданы в аренду, часть участков используется под зоны общего пользования и участок предназначен для строительства дома и личного пользования. В связи с этим доходный подход не будет применен для определения стоимости земельных участков.

Затратный подход

В соответствии с разделом IV ФСО V затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

- 1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;
- 2) надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан).

Земля является не воспроизводимым ресурсом, в связи с этим затратный подходный

Вывод: *Учитывая достаточное количество предложений по продаже сопоставимых объектов наиболее целесообразным будет применение только сравнительного подхода.*

9.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО (РЫНОЧНОГО) 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 м² при продажах земли под застройку в населенных пунктах с плотной застройкой;

При анализе продаж застроенных участков используются следующие единицы сравнения:

- цена за 1 м² общей площади улучшений — при продаже объектов недвижимости, которые настолько схожи по своим характеристикам, что их просто можно сравнивать друг с другом в м²

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 интернет-ресурсов по продаже земельных участков. Было выявлено достаточное количество предложений¹⁸ по продаже земельных участков с видом разрешенного использования «для дачного строительства» в Раменском районе Московской области. Подбор аналогов из числа предложений осуществлялся с учетом основных ценообразующих факторов.

Правила отбора объектов-аналогов для проведения расчетов

Подбор объектов-аналогов происходил по следующим критериям:

- ✓ Местоположение: Московская область, Юго-Восточное направление;
- ✓ Разрешенное использование: для дачного строительства
- ✓ Разрешенное использование: Удаление от МКАД: в диапазоне от 50 до 70 км. от МКАД.

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

¹⁸ см. 3.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект

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

Так как в состав объекта оценки входят земельные участки в количестве 8 ед. предназначенные под зоны общего пользования, Оценщик принял следующий порядок расчета:

1 этап: определяем стоимость 1 сотки коммерческого земельного участка, предназначенного под продажу. Условный участок обладает следующими характеристиками:

-Площадь 10 соток, как наиболее типичного для данного сегмента.

-Удаление от МКАД 56 км.

-Коммуникации: Есть возможность подключения.

2 этап: Определение итоговой стоимости земельных участков предназначенные под зоны общего пользования

Таблица 9.2-1 Характеристики сопоставимых объектов, используемых для расчета стоимости земельных участков предназначенных под зоны общего пользования

Характеристики	Оцениваемый объект	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Источник информации		https://move.ru/objects/prodaetsya_sh_n_oznacheniya_ploschadyu_500_kv_m_ploschadyu_5_sotok_moskovskaya_ramenskiy_yurasovo_9272573333/	https://move.ru/objects/prodaetsya_sh_n_oznacheniya_ploschadyu_1500_kv_m_ploschadyu_15_sotok_moskovskaya_ramenskiy_argunovo_9267558820/	https://move.ru/objects/prodaetsya_sh_n_oznacheniya_ploschadyu_700_kv_m_ploschadyu_7_sotok_moskovskaya_ramenskiy_argunovo_9260813779/	https://move.ru/objects/prodaetsya_sh_n_oznacheniya_ploschadyu_800_kv_m_ploschadyu_8_sotok_moskovskaya_ramenskiy_ulyanino_9263001438/
Место нахождения	Московская обл., Раменский район, вблизи д. Татаринцево	Московская область, Раменский район, деревня Юрасово	Московская область, Раменский район, деревня Аргуново	Московская область, Раменский район, деревня Аргуново	Московская область, Раменский район, село Ульянино
Удаленность от МКАД, км	56	60	65	65	55
Направление	Юго-восточное	Юго-восточное	Юго-восточное	Юго-восточное	Юго-восточное
Категория земли	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	дачное строительство	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства
Передаваемые права	собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Площадь участка, сотка	10	5,00	15,00	7,00	8,00
Инженерные коммуникации	Есть возможность подключения (оплачиваются отдельно)	Есть возможность подключения (оплачиваются отдельно)	Есть возможность подключения (оплачиваются отдельно)	Есть возможность подключения (оплачиваются отдельно)	Есть возможность подключения (оплачиваются отдельно)
Подъездные пути	имеются	имеются	имеются	имеются	имеются
Цена предложения за участок, руб.		150 000	500 000	245 000	280 000
Цена предложения за 1 сотку, руб.		30 000	33 333	35 000	35 000

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 9.2-2 Характеристики сопоставимых объектов, используемых для расчета стоимости земельных участков для дачного строительства

Характеристики	Оцениваемый объект	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Источник информации		https://www.avito.ru/elektroizolyator/zemelynye_uchastki/uchastok_10_sot_sn_t_dnp_4170234877	https://www.avito.ru/elektroizolyator/zemelynye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_3695198434	https://www.avito.ru/elektroizolyator/zemelynye_uchastki/uchastok_87_sot_sn_t_dnp_1423477219	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/291291212/
Место нахождения	Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское	Московская обл., Раменский г.о., коттеджный пос. Карпово Кантри Клуб	Московская обл., Раменский г.о., д. Сидорово, коттеджный пос. Усадьба в лесу	Московская обл., Раменский г.о., коттеджный пос. Карпово Кантри Клуб	Московская область, Раменский городской округ, Карпово Кантри Клуб коттеджный поселок, 316
Удаленность от МКАД, км	53	53	56	53	53

Характеристики	Оцениваемый объект	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Направление	Юго-восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное
Категория земли	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	дачное строительство	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства
Передаваемые права	собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Площадь участка, сотка	4,33	10,00	9,60	8,70	12,60
Инженерные коммуникации	Есть возможность подключения (оплачиваются отдельно)	Есть возможность подключения (оплачиваются отдельно)	Есть возможность подключения (оплачиваются отдельно)	Есть возможность подключения (оплачиваются отдельно)	Есть возможность подключения (оплачиваются отдельно)
Подъездные пути	имеются	имеются	имеются	имеются	имеются
Цена предложения за участок, руб.		640 000	600 000	670 000	707 000
Цена предложения за 1 сотку, руб.		64 000	62 500	77 011	56 111

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 9.2-3 Расчет стоимости за 1 сотку условного коммерческого участка, использованного для расчета земельных участков под зоны общего пользования

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Цена продажи (предложения)	руб./сотка		30 000	33 333	35 000	35 000
Общая площадь	сот.	10,00	5,00	15,00	7,00	8,00
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.		30 000	33 333	35 000	35 000
Обременения		Доверительное управление	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		30 000	33 333	35 000	35 000
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.		30 000	33 333	35 000	35 000
Условия продажи						
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		30 000	33 333	35 000	35 000
Расходы, производимые непосредственно после покупки						
Особые расходы		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		30 000	33 333	35 000	35 000
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.		30 000	33 333	35 000	35 000
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен

Отчет об оценке земельных участков (9 ед.) для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, расположенных в Раменском районе Московской области

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Корректировка	%		-14,4%	-14,4%	-14,4%	-14,4%
Скорректированная цена	руб./сот.		25 680	28 533	29 960	29 960
Местоположение объекта						
Место нахождения		Московская область, Раменский район, вблизи д. Татаринцево,	Московская область, Раменский г.о., д.Новотроицкое	Московская область, р-н. Воскресенский, дп "Михеевская долина-3"	Московская область, Раменский г.о., с. Степановское	Московская область, Раменский г.о., с. Степановское
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		25 680	28 533	29 960	29 960
Направление		Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		25 680	28 533	29 960	29 960
Удаленность от МКАД	км	56	60	65	65	55
Корректировка	%		3,00%	6,00%	6,00%	-1,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		26 450	30 245	31 758	29 660
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.		26 450	30 245	31 758	29 660
Вид разрешенного использования		Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		26 450	30 245	31 758	29 660
Физические характеристики						
Площадь земельного участка	сот.	10,00	5,00	15,00	7,00	8,00
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		26 450	30 245	31 758	29 660
Доступные инженерные коммуникации		Отсутствуют	Есть возможность подключения (оплачиваются отдельно)	Есть возможность подключения (оплачиваются отдельно)	Есть возможность подключения (оплачиваются отдельно)	Есть возможность подключения (оплачиваются отдельно)
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		26 450	30 245	31 758	29 660
Экономические характеристики						
Наличие подъездных путей		Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		26 450	30 245	31 758	29 660
Процедура согласования						
Общая валовая коррекция			3%	6%	6%	1%
$1/(Sn+1)$			0,97	0,94	0,94	0,99
Весовой коэффициент			0,2526	0,2448	0,2448	0,2578
Вклад аналога			6 681	7 404	7 774	7 646

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Стоимость за 1 сотку	руб./сот.	29 505				

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 9.2-4 Расчет стоимости за 1 сотку участка под дачное строительство

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Цена продажи (предложения)	руб./сотк а		64 000	62 500	77 011	56 111
Общая площадь	сот.	4,33	10,00	9,60	8,70	12,60
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.		64 000	62 500	77 011	56 111
Обременения		Доверительное управление	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		64 000	62 500	77 011	56 111
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.		64 000	62 500	77 011	56 111
Условия продажи						
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		64 000	62 500	77 011	56 111
Расходы, производимые непосредственно после покупки						
Особые расходы		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		64 000	62 500	77 011	56 111
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.		64 000	62 500	77 011	56 111
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-9,6%	-9,6%	-9,6%	-9,6%
Скорректированная цена	руб./сот.		57 856	56 500	69 618	50 724
Местоположение объекта						
Место нахождения		Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское	Московская обл., Раменский г.о., коттеджный пос. Карпово Кантри Клаб	Московская обл., Раменский г.о., д. Сидорово, коттеджный пос. Усадьба в лесу	Московская обл., Раменский г.о., коттеджный пос. Карпово Кантри Клаб	Московская область, Раменский городской округ, Карпово Кантри Клаб коттеджный поселок, 316
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		57 856	56 500	69 618	50 724
Направление		Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Скорректированная цена	руб./сот.		57 856	56 500	69 618	50 724
Удаленность от МКАД	км	53	53	56	53	53
Корректировка	%		0,00%	2,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		57 856	57 630	69 618	50 724
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.		57 856	57 630	69 618	50 724
Вид разрешенного использования		Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		57 856	57 630	69 618	50 724
Физические характеристики						
Площадь земельного участка	сот.	4,33	10,00	9,60	8,70	12,60
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		57 856	57 630	69 618	50 724
Доступные инженерные коммуникации		Отсутствуют	Есть возможность подключения (оплачиваются отдельно)	Есть возможность подключения (оплачиваются отдельно)	Есть возможность подключения (оплачиваются отдельно)	Есть возможность подключения (оплачиваются отдельно)
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		57 856	57 630	69 618	50 724
Экономические характеристики						
Наличие подъездных путей		Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		57 856	57 630	69 618	50 724
Процедура согласования						
Общая валовая коррекция			0%	2%	0%	0%
$1/(S_{п+1})$			1,000	0,980	1,000	1,000
Весовой коэффициент			0,25	0,25	0,25	0,25
Вклад аналога			14 464	14 408	17 405	12 681
Стоимость за 1 сотку	руб./сот.	58 958				

Источник: составлено Оценщиком

Комментарии к Таблице:

Уторгование

Возможные значения корректировок на торг для земельных участков приведены в «Справочник оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 2» Нижний Новгород, 2024 г., под ред. Лейфер Л.А. Согласно данным справочника корректировки на торг имеют следующие значения:

Корректировка на уторгование для земельных участков

Таблица 287. Значение «Скидки на торг» на активном рынке в зависимости от класса земельного участка. 4. Земельные участки под жилую застройку.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	9,6%	4,8%	14,4%

Корректировка на торг для участков под зоны общего пользования была принята в размере максимального значения диапазона в размере 14,4%, т.к. участки не предназначены для использования по назначению и используются под зоны общего пользования, соответственно имеют меньшую коммерческую привлекательность.

Для земельного участка, предназначенного для дачного строительства, корректировка на торг была принята в размере среднего значения диапазона в размере -9,6%.

Место нахождения

Цена предложения недвижимости зависит от места расположения объекта оценки и их удаленность от МКАД. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов города/регионов государства, удобством положения для объектов недвижимости определенного функционального назначения. Объекты оценки и объекты аналоги расположены в Раменском районе Московской области. Корректировка по данному параметру не требуется.

Удаленность от МКАД

Возможное значение корректировки на удаление от МКАД приведены в справочнике «Справочнике оценщика недвижимости 2024. Земельные участки. Часть 1», Нижний Новгород, 2024 год. Согласно данным справочника корректировки на удаление от МКАД имеют следующие значения:

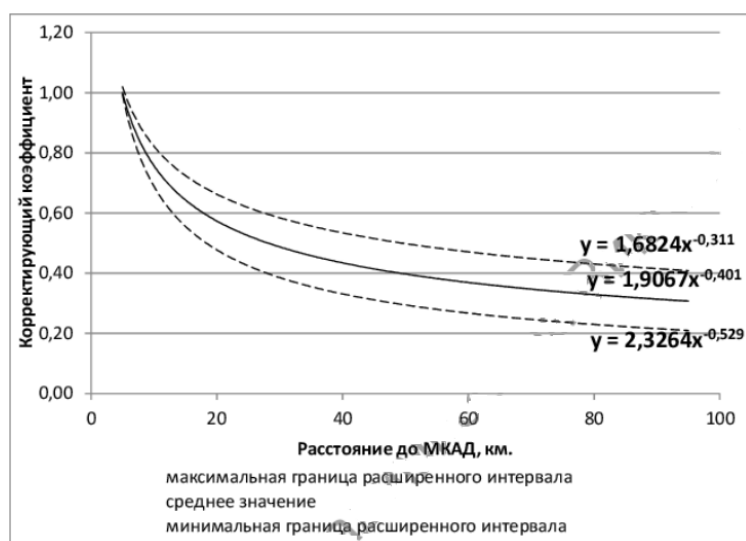


Таблица 9.2-5 Корректировка на удаленность от МКАД для участков, предназначенных под зоны общего пользования

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Удаление от МКАД, сот.	56	60	65	65	55
Коэффициент удаления	0,3795	0,3692	0,3575	0,3575	0,3823
Величина корректировки		3%	6%	6%	-1%

Таблица 9.2-6 Корректировка на удаленность от МКАД для участка под дачное строительство

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Удаление от МКАД, сот.	53	53	56	53	53
Коэффициент удаления	0,3880	0,3880	0,3795	0,3880	0,3880
Величина корректировки		0%	2%	0%	0%

Площадь

Исследование на тему корректировок на различие в площади для земельных участков приведены в «Справочник оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 2» Нижний Новгород, 2024 г., под ред. Лейфер Л.А. Согласно данным справочника корректировка на торг имеет следующее значение:

Таблица 9.2-7 Диапазон корректировок на площадь

Площадь, сот.	аналог										
	<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	>900
<50	1,00	1,33	1,56	1,75	1,89						
50-100	0,75	1,00	1,18	1,32	1,43	1,51	1,58	1,65	1,69	1,73	1,77
100-200	0,64	0,85	1,00	1,12	1,21	1,29	1,34	1,40	1,43	1,47	1,50
200-300	0,57	0,76	0,89	1,00	1,08	1,15	1,20	1,24	1,28	1,31	1,34
300-400	0,53	0,70	0,82	0,93	1,00	1,06	1,11	1,15	1,18	1,21	1,24
400-500		0,66	0,78	0,87	0,94	1,00	1,04	1,09	1,12	1,14	1,17
500-600		0,63	0,74	0,84	0,90	0,96	1,00	1,04	1,07	1,10	1,12
600-700		0,61	0,72	0,80	0,87	0,92	0,96	1,00	1,03	1,05	1,08
700-800		0,59	0,70	0,78	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00	1,02	1,05
800-900		0,58	0,68	0,76	0,83	0,87	0,91	0,95	0,98	1,00	1,02
>900		0,56	0,66	0,75	0,81	0,85	0,89	0,93	0,95	0,98	1,00

Корректировка на площадь не применялась, в связи с тем, что участки используются под зоны общего пользования, не предназначены для целевого использования, соответственно находятся в равных условиях и различие в площади не является ценообразующим параметром.

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 9.2-8 Итоговый расчет стоимости земельных участков

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь участка, м²	Стоимость за 1 сотку условного участка, руб.	Индивидуальные особенности участка	Корректировка на индивидуальные особенности участка, %, руб.	Удельная стоимость за сотку после внесения корректировок, руб.	Стоимость земельного участка (округленно), руб.
1	50:23:0050384:1049	41 356	22 926	ЗОП (дорога)	-93,75%	1 433	592 600
2	50:23:0050384:1120	4 600	22 926	ЗОП (расположен под высоковольтной линией передач)	-93,75%	1 433	65 900
3	50:23:0050384:1121	27 386	22 926	ЗОП (для размещения очистных сооружений)	-93,75%	1 433	392 400
4	50:23:0000000:1245	22 729	22 926	ЗОП (дорога)	-93,75%	1 433	325 700
5	50:23:0000000:1246	21 632	22 926	ЗОП (расположен под высоковольтной линией передач)	-93,75%	1 433	310 000
6	50:23:0000000:1247	67 493	22 926	ЗОП (дорога)	-93,75%	1 433	967 200
7	50:23:0000000:1248	5 631	22 926	ЗОП (дорога)	-93,75%	1 433	80 700
8	50:23:0050384:733	16 835	22 926	ЗОП (расположен под высоковольтной линией передач)	-93,75%	1 433	241 200
9	50:23:0020379:3561	433	60 872	-	0%	60 872	264 000
ИТОГО							3 239 700

Комментарии к расчетной таблице:*Корректировка на участки под зоны общего пользования*

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).

В аналитических материалах по рынку загородных земельных участков отмечается:¹⁹

Площадь общественной зоны во многом определяется статусом поселка – чем она больше, тем выше статус. Как отмечает Владимир Яхонтов, Управляющий партнер «МИЭЛЬ-Загородная недвижимость», экономя, застройщики иногда сокращают общественные площади до 15% от общей площади участка, но это неправильно – ведь помимо собственных земельных участков и дорог в поселке обязательно должно быть хотя бы место для прогулок. В статусных и дорогих поселках на общественных территориях находятся даже парки с фонтанами, озерами, не говоря уже о фитнес-центрах и салонах красоты. А в поселках таунхаусов общественные территории могут достигать до 50% от общей площади поселка – за счет того, что собственные участки земли маленькие.

По оценке Александра Дубовенко, директора по развитию компании ГУД ВУД, в поселках эконом-класса «общественные зоны, включая дороги», занимают 15-20%, в бизнес-классе - 25-30%, а в элитном – уже не ограничено и может достигать до 50-60%.

Таблица 9.2-9 Соотношение застраиваемых площадей и отводимых под общественные зоны в коттеджных / дачных поселках Подмоскovie

Наименование	Эконом	Бизнес	Элит
Частные территории, % от общей площади поселка (га)	70-95 % (среднее 85%)	60-90 (среднее 70%)	30-70% (среднее 65%)
Общественные территории, % от общей площади поселка (га)	5-30% (среднее 15%)	10-50% (среднее 25%)	15-70% (среднее 30%)
Общая площадь инфраструктурных объектов, кв. м	50-1 800 (среднее 1 100)	200-15 000 (среднее 3 200)	250-27 000 (среднее 4 800)
Пример	«Чеховские дачи»	«Русская деревня»	«Millennium Park»
	Симферопольское шоссе, 45 км	Новорижское шоссе, 22 км	Новорижское шоссе, 19 км
	Общая площадь 17 га	Общая площадь 55 га	Общая площадь 285 га
	Количество домовладения 143	Количество домовладения 236	
	Площадь участков от 8 до 12 сот.	Площадь участков от 15 до 25 сот.	Площадь участков от 19 до 200 сот

¹⁹ по материалам компаний «Абсолют менеджмент», «МИЭЛЬ-Загородная недвижимость», «ГУД ВУД», Vesco Consulting <http://kottteg.com/stati-o-kottedzhah-stroitelstve/read/kottedzhnie-poselki/>

Наименование	Эконом	Бизнес	Элит
	Площадь част. землевладений 14 га (80%)	Площадь част. землевладений 40 га (73%)	Площадь част. землевладений 190 га (67%)
	Площадь общ. территорий – 3 га (20%)	Площадь общ. территорий – 15 га (27%)	Площадь общ. территорий – 95 га (33%)
Типичная инфраструктура	КПП, административное здание и магазин, детская и спортивная площадка.	КПП, административное здание и супермаркет, детская и спортивная площадка, коммунальные сервисы - прачечную, химчистку, службу эксплуатации. Рекреационные и прогулочные зоны.	КПП, административное здание и торговый комплекс с банкоматом и аптечным пунктом, детские площадки и комната ребенка, спортивный комплекс и площадки, кафе и ресторан. Многочисленные рекреационные и прогулочные зоны. Точки притяжения – гольф- или яхт-клуб, конный центр, озеро на территории и т.д.

Источник: <http://kotteg.com/stati-o-kottedzhah-stroitelstve/read/kottedzhnie-poselki/>

Расчет корректировки на назначение земельного участка, выделенного под зоны общего пользования и под участки расположенные под линией электропередач 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.)²⁰, согласно которой для определения доли стоимости, приходящейся на убытки вследствие установления сервитута при единовременной выплате выбрано 4 фактора, оказывающих влияние на соразмерную плату за сервитут.

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

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

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

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

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

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.

²⁰<http://www.ocenchik.ru/docs/1301-sorazmemaya-plata-za-servitu>

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 9.2-10 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 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 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
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	0	0	0	1	3
Взвешенный итог	0,00%	0,00%	0,00%	75,00%	300,00%
Итого	375,00%				
Количество факторов	4				
Итоговое значение доли стоимости, приходящейся на убытки в следствие установления сервитута	93,75%				

Источник: рассчитано Оценщиком

Доля объекта недвижимого имущества, занятая сервитутом: Вся площадь земельных участков занята ограничениями и не предназначена для использования под дачное строительство.

Степень ограничения пользования: Данные участки не коммерческие. Их не предоставляется возможным использовать по их прямому назначению.

Интенсивность использования ограничений: Данные ограничения в использовании используются постоянно.

Степень влияния на распоряжение земельным участком: Наличие указанных ограничений воспринимается участниками рынка как значительное, в связи с тем, что земельные участки не предоставляется использовать по их прямому назначению.

Таким образом, корректировка на назначение участка была определена как доля стоимости, приходящейся на убытки вследствие установления сервитута (-93,75%) от стоимости полезных участков под дачное строительство.

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 (9 ед.) для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, расположенные в Раменском районе Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный»	Не применялся, отказ обоснован	4 084 500	Не применялся, отказ обоснован

10.1. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

Полученный результат может быть использован лишь с учетом следующих ограничений:

- Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях в Разделе 1 Отчета. Иное использование результатов оценки не предусматривается. Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
- Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий. Общедоступная информация и методический инструментарий по независящим от Оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать влияние кризиса на ценообразование рынка объекта оценки. Условия, для которых выполнены расчеты являются корректными (сценарий социально-экономического и отраслевого развития в условиях кризиса). При развитии ситуации по иному сценарию результат оценки может быть иным.
- При расчете стоимости объекта оценки применялись ключевые факторы стоимости, изложенные в сценарии социально-экономического и отраслевого развития (с указанием источника). 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 величина стоимости может существенно измениться. Определенную в отчете об оценке величину стоимости следует рассматривать в качестве рекомендуемой в течение срока, меньшего, чем 6 месяцев (135-ФЗ ст.12)
- Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего Отчета не предусматривается и может привести к искажению результатов оценки.

10.2. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УЧЕТОМ ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ОСОБЕННОСТЕЙ

На основании предоставленной информации, выполненного анализа и расчетов рекомендуемая нами итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, с необходимыми допущениями и

ограничениями составляет:

4 084 500 (Четыре миллиона восемьдесят четыре тысячи пятьсот) рублей**В ТОМ ЧИСЛЕ**

№ п/п	Объект права	Кадастровый номер	Индивидуальные характеристики	Площадь участка, м ²	Стоимость земельного 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	50:23:0050384:1049	ЗОП (дорога)	41 356	762 600
2	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	50:23:0050384:1120	ЗОП (расположен под высоковольтной линией передач)	4 600	84 800
3	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	50:23:0050384:1121	ЗОП (для размещения очистных сооружений)	27 386	505 000
4	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	50:23:0000000:1245	ЗОП (дорога)	22 729	419 100
5	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	50:23:0000000:1246	ЗОП (расположен под высоковольтной линией передач)	21 632	398 900
6	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	50:23:0000000:1247	ЗОП (дорога)	67 493	1 244 600
7	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	50:23:0000000:1248	ЗОП (дорога)	5 631	103 800
8	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	50:23:0050384:733	ЗОП (расположен под высоковольтной линией передач)	16 835	310 400
9	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	50:23:0020379:3561	-	433	255 300
	ИТОГО				4 084 500

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.²¹ на интервал итоговой стоимости объекта оценки влияет три критерия:

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

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

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

Итоговый интервал определяется по следующей формуле:

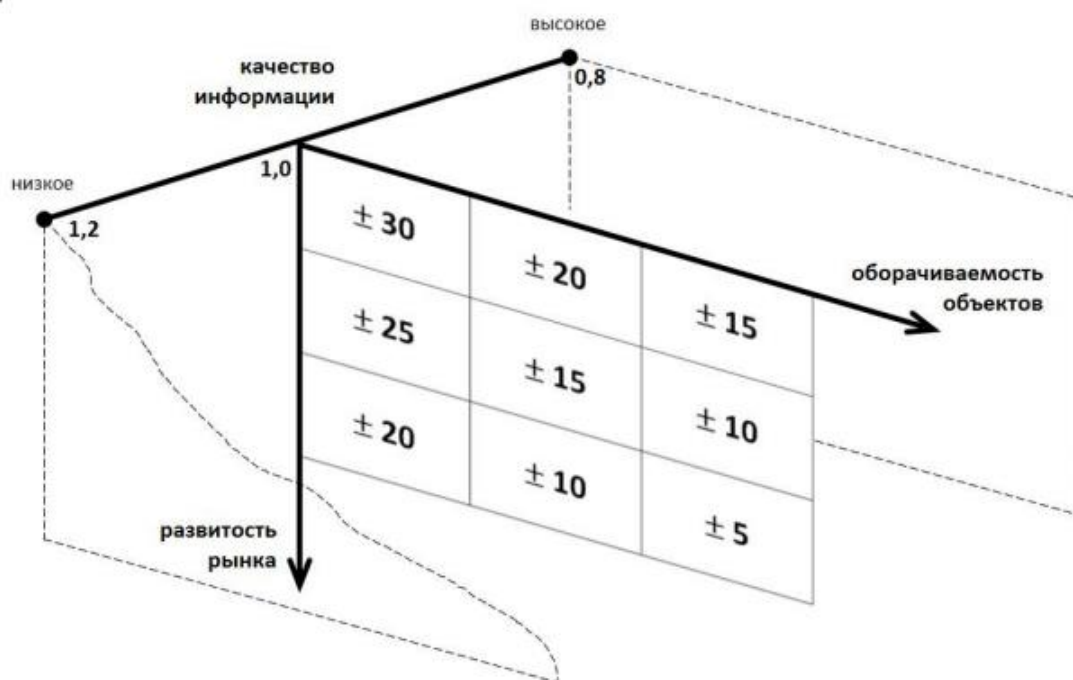
$$i = i_{1,2} * k_3, \text{ где:}$$

i – итоговый интервал стоимости;

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

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

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



21 https://srosovnet.ru/content/editor/Vozmozhnyie-granicy-interval-a-ito-govoj-stoimosti_statya.pdf

Учитывая месторасположение, вид площадь и индивидуальные характеристики оцениваемой недвижимости, оборачиваемость принимается на среднем уровне, развитость рынка – высокая. 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, составляют 18%.

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь участка, м ²	Нижняя граница интервала стоимости, руб.	Определенная стоимость объекта (округленно), руб.	Верхняя граница интервала стоимости, руб.
1	50:23:0050384:1049	41 356	625 332	762 600	899 868
2	50:23:0050384:1120	4 600	69 536	84 800	100 064
3	50:23:0050384:1121	27 386	414 100	505 000	595 900
4	50:23:0000000:1245	22 729	343 662	419 100	494 538
5	50:23:0000000:1246	21 632	327 098	398 900	470 702
6	50:23:0000000:1247	67 493	1 020 572	1 244 600	1 468 628
7	50:23:0000000:1248	5 631	85 116	103 800	122 484
8	50:23:0050384:733	16 835	254 528	310 400	366 272
9	50:23:0020379:3561	433	209 346	255 300	301 254
	Итого		3 349 290	4 084 500	4 819 710

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

1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ

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

2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ

1. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р в редакции распоряжения Минимущества России от 31.07.2002 № 2314-р.
2. Оценка стоимости земельных участков / Под общей редакцией В.П.Антонова – М.: ИД «Русская оценка», 2006.
3. «Справочник оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 1» Нижний Новгород, 2024 г., под ред. Лейфер Л.А.
4. «Справочник оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 2» Нижний Новгород, 2024 г., под ред. Лейфер Л.А.
5. Справочно-информационные Internet-издания и Internet-страницы.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ



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

ОГРН 1207700240813 | ИНН 9701159733
E-mail: info@rsoro.ru | Web: www.rsoro.ru
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-87-18



Ассоциация член Европейской
группы ассоциаций оценщиков (TEGOVA)



Член Договора-протокола палаты
Российской Федерации
по стандартам оценки (IVSC)

Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Делова Андрея Игоревича

(Ф.И.О. заявителя для поиска информации в реестре)

о том, что Делов Андрей Игоревич

(Ф.И.О. оценщик)

является членом РОО и включен(а) в реестр «_06_» полюбя 2014 г. за регистрационным номером 009234

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: ДСГ
Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: ДСГ

Квалификационный аттестат:

- №03524-2 от 20.05.2022. Оценка недвижимого имущества, действительна до 20.05.2025;
- №037854-1 от 03.06.2024. Оценка недвижимости, действительна до 03.06.2027.

Иные запретенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков:

Место работы (основное): Общество с ограниченной ответственностью "ФинОценка" (ИНН 7707726060)

Стаж в области оценочной деятельности: 13 лет

Общий стаж: 13 лет

Информация о страховании ответственности оценщика:

- Страховое акционерное общество "Ресо-Гаранти", Договор №9222513014888 от 22.12.2023 на сумму 5000000 руб., срок действия с 01.01.2024 по 31.12.2024;
- Акционерное общество "АльфидСтрахование", Договор №433-12112123 / 0325K776/000001/23-009234 от 19.06.2023 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.07.2023 по 31.12.2024;
- Страховое публичное акционерное общество "Ингосстрах", Договор №433-12112123 / 0325K776/000001/23-009234 от 19.06.2023 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.07.2023 по 31.12.2024.

Информация о высшем образовании и/или профессиональной переподготовке в области оценочной деятельности: Диплом МЭБ 0202232 от 20.04.2010 Алмаатинская академия экономики и статистики (высшее-оценочное)

Информация о наличии жалоб и дисциплинарных взысканий: По состоянию на 17.07.2024 исчерпанные дела по жалобам на действия члена РОО и дела о нарушении оценщиком законодательства об оценочной деятельности в РФ и внутренних документов РОО в производстве отсутствуют. В РОО отсутствует информация о фактах взыскания средств из компенсационного фонда, а также приращении ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований Федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Данные сведения предоставляются по состоянию на 17 июля 2024 г.

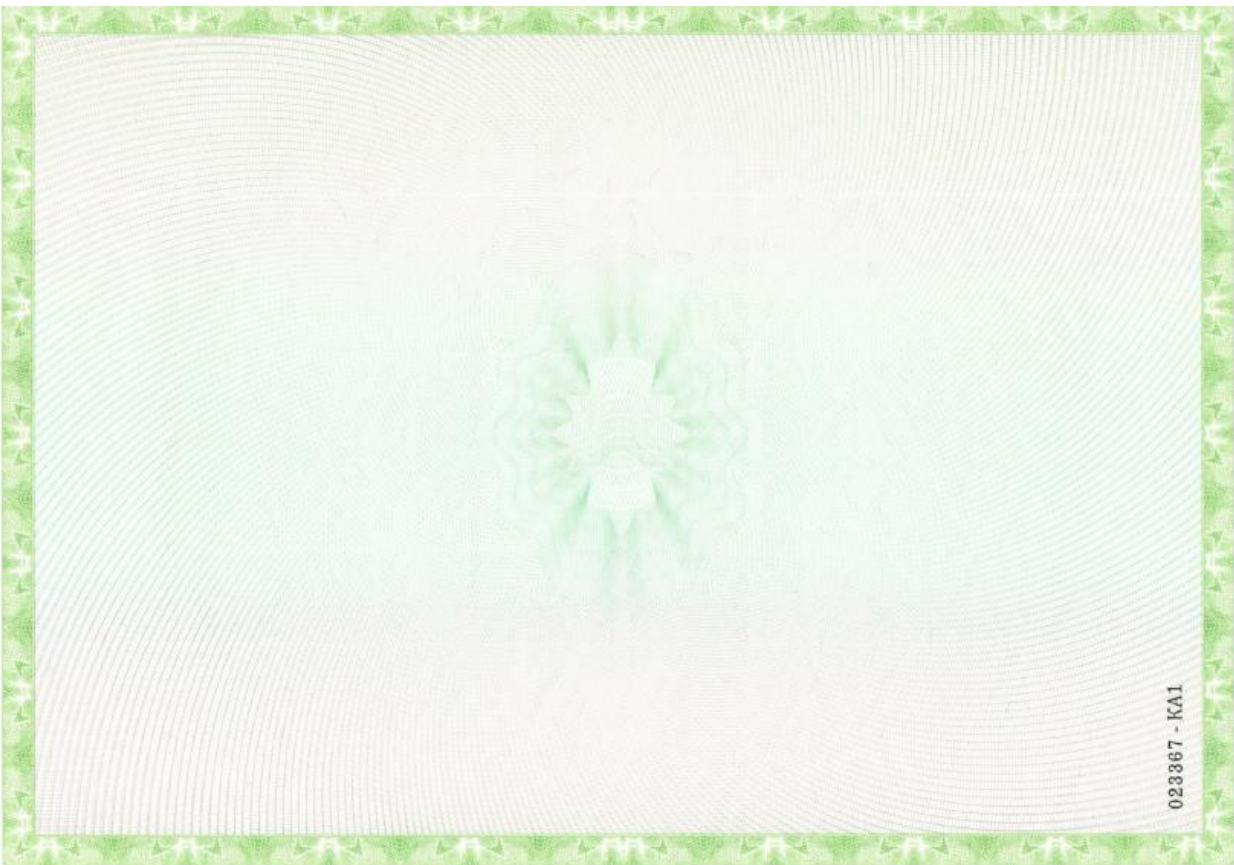
Дата составления выписки 17 июля 2024 г.

Руководитель Отдела ведения реестра

М.П.

В.В. Зыриков





Жогоры бiлiм туралы		ДИПЛОМ	
ЖБ № 0202232		ДИПЛОМ	
		о высшем образовании	
ЖБ № 0202232			
Осы диплом берилди	<u>Делов</u>	Настоящий диплом выдан	<u>Делову</u>
<u>Андрей Игоревиче</u>	берилди,	<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>Алматынскую</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>		
	<u>және статистика академиясының</u>		
жоғары бiлiм берудiң мәсiттiк оқу бағдарламасын толық меңгерiп шықты.			
Мемлекеттiк аттестiтiтiу комиссиясының <u>2010</u> жылы			
« <u>20</u> » сәуiрдегi	шешiмiмен орган		
	<u>бағалау</u>		
билiктiгi және (немесе) БАКАЛАВР академиялық дәрежесi берiлдi.			
Мемлекеттiк аттестiтiтiу комиссиясының төрағасы			
<u>Алматы</u> қаласы			
<u>2010</u> жылы « <u>07</u> » маусым			
Тiркеу нөмiрi <u>2579</u>			

« <u>07</u> » сәуiрдегi	шешiмiмен орган		
	<u>бағалау</u>		
билiктiгi және (немесе) БАКАЛАВР академиялық дәрежесi берiлдi.			
Мемлекеттiк аттестiтiтiу комиссиясының төрағасы			
<u>Алматы</u> қаласы			
<u>2010</u> жылы « <u>07</u> » маусым			
Тiркеу нөмiрi <u>2579</u>			

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ
117105, Москва, Нагорный пр-д, 6
Т: (495) 730-3000, Ф: (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru



RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY
6, Nagorny prosed, Moscow, 117105
T: (495) 730-3000, F: (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС

к договору страхования ответственности оценщиков

№ 922/2711017399

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-ГАРАНТИЯ» (ОГРН 1027706042413, ИНН 7710645520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «06» ноября 2024 г. Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Ф.И.О. ДЕЛОВ ИГОРЬ ИГОРЬЕВИЧ Адрес по месту регистрации: Московская обл., г. Одинцово, с. Голоцково ул. Советская д. 32 кп1, стр. 28. Дата рождения 26.10.1989 Паспорт: № 4608 6136913 выдан ОТДЕЛОМ УВМС РОССНИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛ. ВГ. ВЫКЛНУР E-mail info@fundosenski.com тел. + 499 701-9942
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 01.01.2025г. по 24 часа 00 минут 31.12.2025г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации имуществомные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за принятие решения в пользу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полис) распространяется на работы (исключения календарную оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 01.01.2025 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную 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 оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предыдущие нескольких претензий (исков), являвшихся 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. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	2 400 (две тысячи четыреста) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Преплаты документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Довер страхования гражданской ответственности № 922/2711017399 от 06.11.2024 - Правила страхования.
Представитель страховщика:	КАДЫМОВА РЭНА ЯГУБ КЫЗЫ
Экземпляр Правил страхования получен, С уведомлением Правилам страхования ознакомлен и согласен.	
Страхователь	Страховщик
М.П.	М.П. (должность, подпись) (По Договору № РТ-4/1115/2-02-2711017399/1957907 от 20.11.2024)

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



RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY
6, Nagorny prosed, Moscow, 117105
T: (495) 730-3000, F: (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС
к договору страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки № 922/2711008746

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (ОГРН 1027700042413, ИНН 771004520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «06» ноября 2024 г. Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Исполнение организации / Общество с ограниченной ответственностью «ФондОценка» Юридический адрес: 125284, город Москва, ш. Хорошевское, д. 32А, пом. XIII юм. 83.87 ОГРН: 1107746432903 от 26 мая 2010 г. ИНН: 7707236600 Е – mail: info@fondoscentka.com тел. +7 (499) 701-99402 р/с: 40702810326030900048 банк «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) и г. Москва БИК 044525795
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 01.01.2025г. по 24 часа 00 минут 31.12.2025г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации имуществомные 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 оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключения казастроую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 01.01.2025 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную 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 оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Превышение нескольких претензий (исков), явившихся следствием ошного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	100 000 000 (сто миллионов) рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	27 900 (двадцать семь тысяч девятьсот) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Предлагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности № 922/2711008746 от 06.11.2024 - Правила страхования.
Представитель страховщика:	КАДЫМОВА ЭРНА ЯГУБ КЫЗЫ Код 19547007

Экземпляр Правил страхования по адресу: Москва, ул. Мясницкая, д. 10
Правилами страхования отменяется действие полиса

Страхователь
Иванов
(подпись)
М.П.

Страховщик
Иванов
(подпись)
М.П.
По Договору страхования № 922/2711008746 от 06/11/2024

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ

Земельные участки предназначенные под зоны общего пользования
Объект-аналог №1

Продается земля с/х назначения, 5 соток, Юрасово

150 000 Р цена за сотку 30 000 Р Ремеский р-н в Юрасово удаленный адрес

15 февраля (1+1 за сегодня) Обновлено сегодня в 04:25

С/Х назначения в продажу

Цена:	150 000 Р	Площадь участка:	5 сотки
Цена за сотку:	30 000 Р	Дата публикации:	15 февраля
Тип объекта:	с/х назначения	Дата обновления:	сегодня в 04:25
Тип объявления:	вторичка	ID:	927-257-333-3

Фотографии (7) Описание Расположение Контактное лицо Показать объявление

Цена за сотку: 30 000 Р Ремеский р-н в Юрасово удаленный адрес

Тип объекта: с/х назначения 15 февраля

Тип объявления: вторичка сегодня в 04:25

ID: 927-257-333-3

Описание

Продается участок площадью 5 соток

55 км от Москвы

Напрямую от собственника, быстрая продажа

Успейте до сезонного повышения цен! Звоните, чтобы посмотреть участок и узнать все подробности об объекте!

ОБЪЕКТЕ:

- 7 Участок в собственности
- 7 Прямоугольная форма
- 7 Все коммуникации вблизи к участку
- 7 Дачное строительство

РАСПОЛОЖЕНИЕ:

- 77925 км от Москвы
- 7777 Автобусная остановка с. Степановское (автобусы №24, 57, 304)
- 7777 250 м до продуктового магазина
- 7777 6 км до детского сада и школы

Кадастровый номер: 50/23/0050565.3335

Мы компания «ЗемКод» уже более 10 лет мы предлагаем земли для наших клиентов на самых выгодных условиях и по всем направлениям Московской области.

НАШИ УСЛУГИ:

- Подберем земельный участок или готовый дом под любые нужды: под инвестиции, для жизни и для отдыха в экологически чистой районе.
- Поможем оформить расщину без первоначального взноса, ипотеку на строительство под 10%, семейную ипотеку под 6%
- Подберем участок под ваш бюджет
- Построим дом по вашему проекту

Не нашли желаемый объект? Звоните сейчас, мы выберем для вас самый подходящий участок и оперативно организуем просмотр

Обязательно добавляйте в избранное? у нас вы всегда найдете СВОЙ участок

Возможно Вы искали: купить участок в московской области / купить земельный участок в московской области / участок в московской области купить недорого / купить участок икс в московской области / московская область участки купить от собственника / купить участок недорого / купить участок авито / купить земельный участок

Объект-аналог №2

Земля с/х назначения, 15 соток

Продажа земли с/х назначения, 15 соток, Аргуново

500 000 Р цена за сотку 33 333 Р Раменский р-н, д. Аргуново, полный адрес [Навигация](#)

3 декабря 2024 (+1 за сегодня) Обновлено сегодня в 03:25

[Пожаловаться](#) [Заметка](#) [Печать](#) [PDF](#)

Участки 50:23:005/05:73:680

Земельный участок 50:23:005/05:73:680

Московская область, р-н. Раменский, с/п. Новорязанское, д. Аргуново
для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем

План 29 → План 80 →

Информация **Услуги**

Объект недвижимости: Земельный участок

Вид: Земельный участок

Номер кадастрового участка: 50:23:005/05:73:680

Номер кадастрового участка: 50:23:005/05:73:680

Адрес: Московская область, р-н. Раменский, с/п. Новорязанское, д. Аргуново

Площадь участка: 1 500 кв. м

Статус: Разрешенный

Назначение участка: Земля с/х назначения с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем

Способ застройки: Частная собственность

Пользователь: Пользователь

+7 (931) 643-97-07

[Показать телефон](#)

Среда на Кутузовском

Ландшафтный парк

Среды

Среда на Кутузовском

Ф. м. Кутузовская - 12 мин. пешком

Квартиры Бизнес-класса с мастер-спальнями. Детские сады и школы в 5 мин.

[Подробнее](#)

Все спецпредложения

Среда на Лобачевского

С/Х назначения в продажу	
Цена:	500 000 Р
Цена за сотку:	33 333 Р
Тип объекта:	с/х назначения
Тип объявления:	вторичка
Площадь участка:	15 соток
Дата публикации:	3 декабря 2024
Дата обновления:	сегодня в 03:25
ID:	926-755-882-0

Земля с/х назначения, 15 соток

Продажа земли с/х назначения, 15 соток, Аргуново

500 000 Р цена за сотку 33 333 Р Раменский р-н, д. Аргуново, полный адрес [Навигация](#)

3 декабря 2024 (+1 за сегодня) Обновлено сегодня в 03:25

[Пожаловаться](#) [Заметка](#) [Печать](#) [PDF](#)

Фотографии (0) **Описание** **Расположение** **Контактное лицо** **Пожаловаться**

Цена:	500 000 Р	Площадь участка:	15 соток
Цена за сотку:	33 333 Р	Дата публикации:	3 декабря 2024
Тип объекта:	с/х назначения	Дата обновления:	сегодня в 03:25
Тип объявления:	вторичка	ID:	926-755-882-0

Описание

Продается земельный участок около д. Аргуново 15 соток. Назначение: земля сельскохозяйственного назначения. С правом возведения жилого дома, регистрации и проживания в нем.

Кадастровый номер: 50:23:005/05:73:680

50 минут на машине по Новорязанскому шоссе от МКАД.

Участок прямоугольной формы. Ширина 50м. В глубину - 30м.

Электричество мощность - 15 кВт. Столб рядом. Помогут с оформлением заявки на подключение!

Школа, поликлиника в 5 км от поселка (с. Никитское).

Продуктовые магазины по дороге и в деревне.

Траншевая ипотека от 2Р в месяц

Информация

Продам земельный участок площадью 15 соток, Московская область, Новорязанское шоссе, цена 500 000 руб. Найдите схожие объявления вы можете в разделе «Земельные участки» портала недвижимости Move.ru.

[Пожаловаться](#) [Заметка](#) [Печать](#) [PDF](#)

Расположение

Московская область, Раменский район, деревня Аргуново

г. Бронницы: 31 мин., 25 км на карте

г. Воскресенск: 26 мин., 23 км на карте

г. Коломна: 43 мин., 37 км на карте

Новорязанское шоссе: 1 ч 16 мин., 66 км до МКАД на карте

[Показать телефон](#)

Все спецпредложения

Среда на Лобачевского

Ландшафтный парк

Среды

Среда на Лобачевского

Ф. м. Аминьская

Квартиры Бизнес-класса с мастер-спальнями. Детские сады и школы в 5 мин.

[Смотреть варианты](#)

Все спецпредложения

Объект-аналог №3

Земля с/х назначения, 7 соток


move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploshchadyu_700_kv_ploshchadyu_7_sotok_moskovskaya_ramenskiy_argunovo_9260813779/

Продаем землю с/х назначения, 7 соток, Аргуново

245 000 Р цена за сотку 35 000 Р Раменский р-н в д. Аргуново показать адрес
ИП Новоразанское

22 августа 2024 (+3 за сегодня) Обновлено сегодня в 03:19

Позвонить Заметка Печать PDF



Агента Недвижимость
Агента Недвижимость
+7 (958) 794-07-36
Показать телефон

Среда
на Кузузовском
Ландшафтный парк
Посмотреть

Среды
Среда на Кузузовском
м. Кузнецкая - 12 мин. пешком
Квартиры Бизнес-класса с мастер-спальней. Детские сады и школы в 5 мин.
Бесплатный расчет от застройщика
Посмотреть

Все спецпредложения

С/Х назначения в продажу

Цена:	245 000 Р	Площадь участка:	7 соток
Цена за сотку:	35 000 Р	Дата публикации:	22 августа 2024
Тип объекта:	с/х назначения	Дата обновления:	сегодня в 03:19
Тип объявления:	вторичка	ID:	926-081-377-9

Фотографии (2) Описание Расположение Контактные лица Позвоки объявления

С/Х назначения в продажу

Цена:	245 000 Р	Площадь участка:	7 соток
Цена за сотку:	35 000 Р	Дата публикации:	22 августа 2024
Тип объекта:	с/х назначения	Дата обновления:	сегодня в 03:19
Тип объявления:	вторичка	ID:	926-081-377-9

Описание

Продается участок под строительство жилого дома или дачи в живописном месте Московской области. Членских взносов в поселке нет.

Участок ровный, правильной конфигурации с подъездом.

Посёлок электрифицирован от Россетей.

Межевание проведено. Документы готовы. Кадастровый номер предоставлю по запросу.

Возможна рассрочка без процентов.

ТРАНСШЕВА ИПОТЕКА ОТ 2Р В МЕСЯЦ
ПРИНЦИП

Информация

Продам земельный участок площадью 7 соток, Московская область, Новорязанское шоссе, цена 245 000 руб.
Найти схожие объявления вы можете в разделе «Земельные участки» портала недвижимости Move.ru.

Позвонить Заметка Печать PDF

Расположение

Московская область, Раменский район, деревня Аргуново

г. Бронницы: 30 мин., 25 км на карте
г. Коломна: 44 мин., 35 км на карте
г. Воскресенск: 29 мин., 22 км на карте
Новорязанское шоссе: 1 ч 10 мин., 79 км до МКАД на карте

Среда
на Лобачевского
Ландшафтный парк
Посмотреть


Среды
Среда на Лобачевского
м. Аминьевская
Квартиры Бизнес-класса с мастер-спальней. Детские сады и школы в 5 мин.
Смотреть варианты
Все спецпредложения

Объект-аналог №4

Продается земля с/х назначения, 8 соток, Ульяновино

280 000 Р цена за сотку 35 000 Р Раменский р-н с. Ульяновино [полный адрес](#)
руб доб своо Новорязанское ш.

24 сентября 2024 (+1 за неделю) Обновлено сегодня в 03:35 Поправить Заметка Печать РФЕ



Аиста Недвижимость
Аиста Недвижимость
+7 (958) 794-07-36
[Показать телефон](#)

Среда
на Кутузовском
Ландшафтный парк
[Посмотреть](#)

Среда на Кутузовском
Ф м. Кунцевская - 12 мин. пешком
Квартиры бизнес-класса с мастер-спальнями. Детские сады и школы в 5 мин.
Вспомогательная информация от застройщика...
[Подробнее](#)

Все спецпредложения

Среда
на Лобачевского
Ландшафтный парк
[Посмотреть](#)


Среда на Лобачевского
Ф м. Аминьевская
Квартиры бизнес-класса с мастер-спальнями. Детские сады и школы в 5 мин.
[Смотреть квартиры](#)

Все спецпредложения

С/Х назначения в продажу

Цена:	280 000 Р	Площадь участка:	8 соток
Цена за сотку:	35 000 Р	Дата публикации:	24 сентября 2024
Тип объекта:	с/х назначения	Дата обновления:	сегодня в 03:35
Тип объявления:	вторичка	ID:	926-300-143-6

Фотографии (3) [Описание](#) [Расположение](#) [Контактные лица](#) [Позвоки объявления](#)



С/Х назначения в продажу

Цена:	280 000 Р	Площадь участка:	8 соток
Цена за сотку:	35 000 Р	Дата публикации:	24 сентября 2024
Тип объекта:	с/х назначения	Дата обновления:	сегодня в 03:35
Тип объявления:	вторичка	ID:	926-300-143-6

Описание

Продается участок 8 соток в Ульяновинском сельском поселении (Аргуновские дачи). Участок прямоугольной формы, ровный, сухой.
 Вид разрешенного использования - для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации в нем.
 Дом строить можно, прописаться тоже.
 Никаких членских взносов нет. Близко все магазины.
 До города Бронницы и Воскресенска 17 км. До школы и сетевого магазина 6 км, детский сад - 9 км.
 Можно договориться в расрочку

ТРАНСШЕВАЯ ИПОТЕКА
от 2Р в месяц
ПЛАТЯ ЗАКАЗЫВАЮЩИЙ
ПЕРВЫЙ ДОЛЖНИКОВЫЙ ПЕРИОД
ПРОЦЕНТОВ ДОТ НАКОПИТЕЛИ

Информация

Продам земельный участок площадью 8 соток, Московская область, Новорязанское шоссе, цена 280 000 руб.
 Найдите схожие объявления вы можете в разделе «Земельные участки» портала недвижимости Move.ru.

Поправить Заметка Печать РФЕ

Расположение

Московская область, Раменский район, село Ульяновино

г. Бронницы: 22 мин., 14 км на карте
 г. Раменское: 41 мин., 35 км на карте
 г. Воскресенск: 27 мин., 24 км на карте
 Новорязанское шоссе: 54 мин., 57 км до МКАД на карте

[Карта](#) [Панорама](#)

Адрес или объект [Найти](#)

Аиста Недвижимость
Аиста Недвижимость
+7 (958) 794-07-36
[Показать телефон](#)

Вспомогательная информация от застройщика...
[Подробнее](#)

Все спецпредложения

Среда
на Лобачевского
Ландшафтный парк
[Посмотреть](#)

Среда на Лобачевского
Ф м. Аминьевская
Квартиры бизнес-класса с мастер-спальнями. Детские сады и школы в 5 мин.
[Смотреть квартиры](#)

Все спецпредложения

Земельные участки предназначенные для дачного строительства Объект-аналог №1

Участок 10 сот. (СНТ, ДНП)

640 000 ₽

64 000 ₽ за сотку
В ипотеку от 23 670 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 981 333-21-76

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Есть продажа?](#) [Торг уместен?](#)
[Когда можно посмотреть?](#)

Татьяна
Частное лицо
На Авито с сентября 2023

[Подписаться на продавца](#)

Об участке

Площадь: 10 сот. Расстояние от МКАД: 46 км

Расположение

Московская обл., Раменский г.о., коттеджный пос. Карпово
Кантри Клуб
Егорьевское шоссе, 46 км [Показать карту](#)

Описание

Продается участок 10.02 сот. Межевание проведено. Один хозяин. Без обременений. Свет вдоль участка. Участок 92. Показ свободный.

[Сообщения](#)

Объект-аналог №2

Участок 10 сот. (ИЖС)

600 000 ₽

60 000 ₽ за сотку
В ипотеку от 23 502 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Есть продажа?](#) [Торг уместен?](#)
[Когда можно посмотреть?](#)

Евгений Петухов
Частное лицо
На Авито с ноября 2020

2 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Об участке

Площадь: 10 сот. Расстояние от МКАД: 49 км

Расположение

Московская обл., Раменский г.о., д. Сидорово, коттеджный пос.
Усадьба в лесу
Егорьевское шоссе, 49 км [Показать карту](#)

Описание

Участок неправильной формы.

[Сообщения](#)

Объект-аналог №3

Участок 8,7 сот. (СНТ, ДНП) | avito.ru/elektroizolyator/zemelnye_uchastki/uchastok_87_sot_snt_dnp_1423477219

Участок 8,7 сот. (СНТ, ДНП)

670 000 ₽
77 011 ₽ за сотку
В ипотеку от 23 796 ₽/мес.
Посмотреть оценки

8 932 444-81-29

Написать сообщение
Ссылка

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть продажа? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Слон Дача
Активность
На Avito с января 2014
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Виктория

Об участке
Площадь: 8,7 сот. Расстояние от МКАД: 46 км

Расположение
Московская обл., Раменский г.о., коттеджный пос. Карпово Кантри Клуб, Западная ул. Егорьевское шоссе, 46 км [Показать карту](#)

Описание
Площадка, выделенная в СНТ, в границах СНТ, в границах СНТ, в границах СНТ

Сообщения

Объект-аналог №4

Продаю участок 12,6 сот. Мос. | cian.ru/sale/suburban/291291212/

Продается участок, 12,6 сот.

Московская область, Раменский муниципальный округ, Карпово Кантри Клуб коттеджный поселок, 316 [На карте](#)
Новорязанское шоссе 55 км от МКАД / Новогорьское шоссе 54 км от МКАД

Пожалуйста

6 фото

Площадь участка
12,6 сот.

Земельный участок 12,6 соток в ДНП Карпово Кантри Клуб, участок 316. Граничит только с 1 соседом, участок в тупике. 1 угол сырой, идеален для обустройства пруда. По плану было организовать пруд, земель из пруда поднять участок. Участок покупался для сада и огорода с организацией пруда для полива и разведения рыбы. Участок полностью очищен от деревьев, земля хорошая, по сравнению с другими участками в посёлке, т. к. находится рядом с лесом и был немного залесен. Осенью 21 года участок был перепахан и освобожден от корневых деревьев. На фото видно какой был участок и какой

Отзыв о сайте

Узнать больше

707 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 685 700

Цена за сотку 56 111 ₽/сот.

+7 965 286-21-38

Номер только для звонков, сообщения не придут
Если звоните оставьте жалобу, напишите нам

Написать

Собственник
ID 29496951

Циан ипотека

Один запрос в 7 банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 25,6%

ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ДОКУМЕНТОВ

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 № 50/023/001/2016-420

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

1. Характеристики объекта недвижимости:	объекта
Кадастровый номер объекта:	50:23:0050384:1049
наименование объекта:	Земельный участок
назначение объекта:	Земли сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем
площадь объекта:	41 356 кв. м
инвентарный номер, литер:	
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Рыболовское
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ТрастЮнион-Подмосковный" 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, № 50-50-23/172/2014-168 от 02.09.2014
4. Ограничение (обременение) права:	
4.1.1. Вид:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Рыболовское, кад. № 50:23:0050384:1049, 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 41 356 кв. м
дата государственной регистрации:	27.01.2016
номер государственной регистрации:	50-50/023-50/999/001/2016-38/2
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 "РВМ Капитал", ИНН: 7722563196
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Солид Подмосквонный" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-Ф4135580 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:	зарегистрировано
6. Правовые ограничения:	отсутствуют
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8. Отметка о возвращении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9. Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Махортых Эдуард

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

СПЕЦИАЛИСТ 1 ГО РАЗРЯДА
Коржикова М.С.
(подпись, МП)

(подпись, печать)

Получение выписки осуществляется БТИ для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственного управления, а также в органы, уполномоченные на осуществление государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в соответствии с 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 12.03.2016 № 50/023/001/2016-1443

На основании запроса от 10.03.2016 г., поступившего на рассмотрение 10.03.2016 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Характеристики объекта недвижимости: Кадастровый номер объекта: наименование объекта: назначение объекта: площадь объекта: инвентарный номер литер: этажность (этаж): номера на поэтажном плане: адрес (местоположение) объекта: состав:	объекта (или условный) 50:23:0050384:1120 Земельный участок Земли сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем 4 600 кв. м инвентарный номер литер: этажность (этаж): номера на поэтажном плане: адрес (местоположение) объекта: состав:
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владелец инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ТрастЮнион- Подмосковный" данные о которых устанавливаются на основании данных о лицевых счетах 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, № 50-50-23/174/2014-007 от 01.09.2014
4. Ограничение (обременение) права:	4.1.1. вид: Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Рыболовское, кат. № 50:23:0050384:1120, 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 4 600 кв. м
дата государственной регистрации:	01.02.2016
номер государственной регистрации:	50-50/023-50/999/001/2016-335/2
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 01.02.2016 по 01.12.2027
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Закрытое акционерное общество "Управляющая компания «РВМ Капитал», ИНН: 7722-63196
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Солид Подмосковный" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-94135580 от 18.10.2007; Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 07.04.2015 №06/11

5. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6. Правопритязания:	отсутствуют
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8. Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9. Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Махортык Эдуард Иванович

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществившим выдачу государственной регистрации права. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 29 июля 1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, допускается в форме, которые несут ущерб правам и законным интересам зарегистрированных правообладателей, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

СПЕЦИАЛИСТ А. РАЗЯДА
 (подпись) / Фондизев И. С.
 (подпись) (Фамилия, имя, отчество)

Получено выписку выдана в ПГУД за рассмотрение предоставленного запроса, однако сведения о государственной регистрации права не содержатся в Едином государственном реестре недвижимости Московской области и сведений о государственном кадастре недвижимости Московской области, что требует дальнейшего информирования указанных органов об выявлении несоответствия информации о государственной регистрации права, содержащейся в Едином государственном реестре недвижимости Московской области, сведениям, содержащимся в Едином государственном реестре недвижимости Московской области.

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

Дата 11.03.2016 № 50/023/001/2016-1338

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:	2. Правобладатель (правообладатели):	3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	4. Ограничение (обременение) права:
Кадастровый (или условный) номер объекта: 50:23:0050384:1121 наименование объекта: Земельный участок назначение объекта: Земли сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем площадь объекта: 27386 кв. м инвентарный номер, литер: этажность (этаж): номера на поэтажном плане: адрес (местоположение) объекта: Московская область, Раменский район, сельское поселение Рыболовское	2.1. Владелец инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ТрастЮнион-Подмосковный" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.	3.1. Общая долевая собственность, № 50-50-23/174/2014-006 от 01.09.2014	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Рыболовское, кад. № 50:23:0050384:1121, 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 27386 кв. м
дата государственной регистрации: 25.02.2016 номер государственной регистрации: 50-50/023-50/999/001/2016-139/2 срок, на который установлено ограничение (обременение) права: с 25.02.2016 по 01.12.2027 лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: Открытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал», ИНН: 7722563196	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Солид Подмосковный" зарегистрирован в ФНС РФ России от 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 №806/1		

5. Договора участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6. Правопризнания:	отсутствуют
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8. Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9. Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Махортых Эдуард Иванович

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

СПЕЦИАЛИСТ 1 РАЯДА
 (подпись, удостоверяющее подлинность) / (подпись)
 (подпись, удостоверяющее подлинность) / (подпись)

По прочтении выписки по ЕПРП для предоставления в качестве копии выписки ксерокопии или копии скана выписки в информационно-коммуникационной системе "Единую информационную систему" государственного кадастра недвижимости, государственного реестра недвижимости, Единого государственного реестра недвижимости, Единого государственного реестра недвижимости и Единого государственного реестра недвижимости.

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**

№ 50/023/001/2016-517

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:	объекта
Кадастровый номер объекта:	50:23:0050384:733
наименование объекта:	Земельный участок
назначение объекта:	Земли сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем
площадь объекта:	16 835 кв. м
инвентарный номер, литер:	
этажность (этаж):	
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Рыболовское
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ГранТюнион-Подмосковный" 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, № 50-50-23/174/2014-011 от 01.09.2014
4. Ограничение (обременение) права:	
4.1.1. вид:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Рыболовское, кад. № 50:23:0050384:733, 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 16 835 кв. м
дата государственной регистрации:	28.01.2016
номер государственной регистрации:	50-50/023-50/999/001/2016-311/2
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 28.01.2016 по 01.12.2027
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал», ИНН: 7722563196
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Солид Подмоскoвный" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-94135580 от 18.10.2007г. Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 07.04.2015 №06/11

5. Договоры участия в долевом не зарегистрированы	отсутствуют
6. Правопритязания:	данные отсутствуют
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8. Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права:	
9. Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Махортых Эдуард

Выписка выдана: Махортых Эдуард
Сведения, содержащиеся в настоящем документе являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21.04.2010 № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, осуществляется в форме, которая наносит ущерб правам и законным интересам заявителей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

СПЕЦИАЛИСТ ГО РАМЕННОГО РАЙОНА
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
(подпись, печать)

Получено заявителем выписка из ЕПРП для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственного управления в целях предоставления государственных и муниципальных услуг, в том числе, для осуществления государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, предоставления государственных и муниципальных услуг (ч.1, ст.7)

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

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

№ 50/023/001/2016-498

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: номер объекта:	объекта (или условный) № 023/000/0000/1245
наименование объекта:	Земельный участок
назначение объекта:	Земли сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем
площадь объекта:	22,729 кв. м
инвентарный номер, литер:	
этажность (этаж):	
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Рыболовское
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ТрастЮнион-Полмосковский" 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, № 50-50-23/172/2014-170 от 02.09.2014
4. Ограничение (обременение) права:	
4.1.1. Вид:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Рыболовское, кад. № 50/023/000/0000/1245, 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 22,729 кв. м
дата государственной регистрации:	28.01.2016
номер государственной регистрации:	50-50/023-50/999/001/2016-255/2
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 28.01.2016 по 01.12.2027
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Закрытое акционерное общество "Управляющая компания «РВМ Капитал», ИНН: 7722563196
основание государственной регистрации:	Права доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Селга Полмосковский" зарегистрированы ФССФР России от 18.10.2007г. За № 1028-94/135580 от 18.10.2007г. Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 07.04.2013 №06/11

5. Договора участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6. Правомогания:	отсутствуют
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8. Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9. Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Махортых Эдуард

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 1 июля 1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, в форме, которые несут ущерб правам и законным интересам правообладателя, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

СПЕЦИАЛИСТ 1-ГО РАЗРЯДА

Специалист государственного кадастрового учета, государственной регистрации недвижимости

Михайлова М. С.
(подпись, печать)

Получение выписки выдано в ЕПР для последующего предоставления в органы государственного управления и органы государственного исполнительного аппарата в соответствии с требованиями Федерального закона от 27.07.2008 № 201-ФЗ "Об организации работы государственных органов, выполняющих государственные и муниципальные услуги", ч.1, ст.7

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
ВЫПИСКА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ
 № 50/023/001/2016-543

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:

1.1. Характеристики объекта недвижимости:	объекта недвижимости:
Кадастровый номер объекта:	(или условный) 50/23/001/000000:1246
наименование объекта:	Земельный участок
назначение объекта:	Земли сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем
площадь объекта:	21 632 кв. м
инвентарный номер, литер, этажность (этаж):	
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Рыболовское
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владелец инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд "Траст Юнион-Подмосковье" лднее 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. Юбая доля собственности, № 50-50-23/172/2014-171 от 02.09.2014
4. Ограничение (обременение) права:	
4.1.1. Вид:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Рыболовское, кад. № 50/23/001/000000:1246, 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 21 632 кв. м
дата государственной регистрации:	28.01.2016
номер государственной регистрации:	50-50/023-50/999/001/2016-265/2
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 28.01.2016 по 01.12.2027
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Закрытое акционерное общество "Управляющая компания «РМ Капитал», ИНН: 7722563196
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Траст Юнион-Подмосковье" зарегистрированы ФСФР России № 18.10.2007/1, за № 1028-94135580 от 18.10.2007; Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 07.04.2015, №06/1.

5. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6. Правопризынания:	отсутствуют
7. Заявления в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8. Отметка о возражении отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9. Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Махортых Эдуард

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию. 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, для целей, не предусмотренных законодательством Российской Федерации, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

СПЕЦИАЛИСТ 1 ГО РАЗРЯДА
 (фамилия, имя, отчество)
 (подпись)

Получение выписки не освобождает от уплаты государственной пошлины за предоставление информации в соответствии со статьей 33.35 Федерального закона от 27.07.2010 № 163-ФЗ "Об организации государственного кадастрового учета и государственной регистрации недвижимости" и/или за предоставление информации в соответствии со статьей 33.35 Федерального закона от 27.07.2010 № 163-ФЗ "Об организации государственного кадастрового учета и государственной регистрации недвижимости".

5. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6. Правопритязания:	отсутствуют
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8. Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9. Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Махортык Эдуард

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

СПЕЦИАЛИСТ 1-ГО РАЗРЯДА

Карельская М.С.

(подпись, печать)

осуществляющего государственную регистрацию прав

Получение заявителем выписки из Единого государственного реестра недвижимости в форме государственной выписки, оформленной в виде электронного документа, осуществляется в соответствии с требованиями Федерального закона от 27.07.2016 № 218-ФЗ "Об организации работы государственных органов, осуществляющих государственную регистрацию недвижимости и кадастровый учет объектов недвижимости" (Федеральный закон от 27.07.2016 № 218-ФЗ "Об организации работы государственных органов, осуществляющих государственную регистрацию недвижимости и кадастровый учет объектов 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 № 50/023/001/2016-449

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:	50:23:0000000:1247
наименование объекта:	Земельный участок
назначение объекта:	Земли сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем
площадь объекта:	67 493 кв. м
инвентарный номер, литер:	
этажность (этаж):	
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Рыболовское
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд нецелевой недвижимости "ТрастЮнион-Подмосковный" 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, № 50-50-23/172/2014-173 от 02.09.2014
4. Ограничение (обременение) права:	
4.1.1. Вид:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Рыболовское, кад. № 50:23:0000000:1247, 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 67 493 кв. м
дата государственной регистрации:	27.01.2016
номер государственной регистрации:	50-50/023-50/999/001/2016-35/2
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 27.01.2016 по 01.12.2027
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал", ИНН: 7722563196
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом нецелевой недвижимости "Земельный фонд "Солид Подмосковный" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-94135580 от 18.10.2007г. Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 07.04.2015 №066/11

5. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6. Правопритязания:	отсутствуют
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8. Отметка о возражении 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

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 06.11.1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, влечет ответственность за ущерб правам и законным интересам граждан, организаций, юридических лиц, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

СПЕЦИАЛИСТ ЛГО РАЗРЯДА
(деловое удостоверение государственного или органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)

Карлсевичкая М. С.
(подпись, печать)

Получение выписки из Единого государственного реестра недвижимости осуществляется органом государственного кадастрового учета и государственного реестра недвижимости в соответствии с Федеральным законом от 05.10.2015 № 352-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" и Федеральным законом от 13.07.2015 № 201-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "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 № 50/023/001/2016-526

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

1. Характеристики объекта недвижимости:	Кadaстровый номер объекта: 50:23:0000000:1248
наименование объекта:	Земельный участок
назначение объекта:	Земли сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем
площадь объекта:	5 631 кв. м
инвентарный номер литер:	
этажность (этаж):	
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Рыболовское
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владелец инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ТрастЮнион-Полмосковский" 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 доля собственности, № 50-50-23/172/2014-174 от 02.09.2014
4. Ограничение (обременение) права:	
4.1.1. Вид:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Рыболовское; кад. № 50:23:0000000:1248; 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 5 631 кв. м
дата государственной регистрации:	01.02.2016
номер государственной регистрации:	50-50/023-50/999/001/2016-332/2
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 01.02.2016 по 01.12.2027
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Закрытое акционерное общество "Управляющая компания «РВМ Капитал», ИНН: 7722563196
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Солид Полмосковский" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-94135580 от 18.10.2007г. Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 07.04.2015 №06/11

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


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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
03.04.2024г.	
Кадастровый номер:	50:23:0020379:3561
Номер кадастрового квартала:	50:23:0020379
Дата присвоения кадастрового номера:	03.04.2024
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Московская область, г Раменское, Российская Федерация, Раменский городской округ
Площадь, м2:	433 +/- 15
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:	Мустафин Наиль Мяскутович (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РВМ-Подмосковный", 7722563196


полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B0156B7401CB34D2B1376ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
03.04.2024г.	
Кадастровый номер:	50:23:0020379:3561
1	Правообладатель (правообладатели):
	1.1
	1.1.1
	1.1.1.1
2	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
4.1	вид:
	дата государственной регистрации:
	номер государственной регистрации:
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:
	основание государственной регистрации:
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:

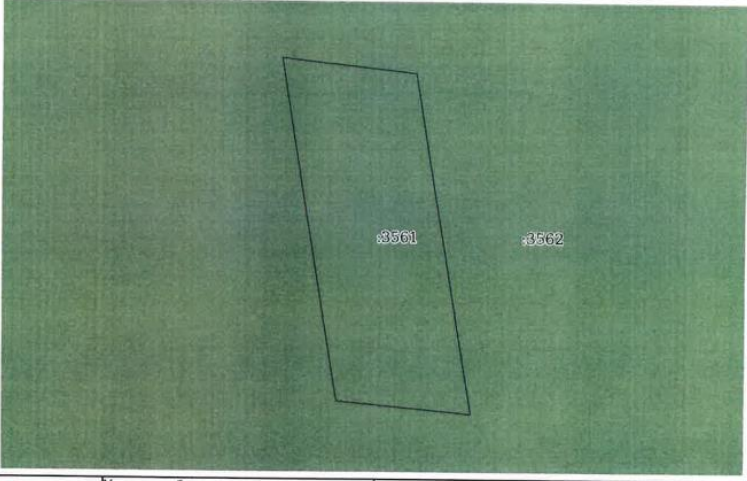

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B0156B7401CB34D2B1376ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Земельный участок		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
03.04.2024г.			
Кадастровый номер:		50:23:0020379:3561	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документальной закладной или электронной закладной;		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Заявленные 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 изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	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	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 09B805487401C838D281376ACDC8423108 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	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
03.04.2024г.			
Кадастровый номер:		50:23:0020379:3561	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:400	Условные обозначения:		
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 09B805487401C838D281376ACDC8423108 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия	