

Обязательная информация:

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

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

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

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

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

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор

ООО «ФандОценка»



/Н.П. Ивашкова/

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ 218/25

земельных участков (26 ед.), 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):	30.04.2025 г.
Дата составления отчета:	30.04.2025 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»**

Орлову С.В.

Уважаемый Сергей Владимирович!

На основании Задания на оценку № 04/25 от 22.04.2025 г. к Договору № ФО/15-2015 от «15» апреля 2015 года об оценке имущества, составляющего АО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РВМ - Подмосковский», Оценщик произвел оценку рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (26 ед.), расположенные в Раменском районе Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковский».

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

Оценка объекта оценки была проведена по состоянию на 30 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, сделанных допущений и учетом индивидуальных характеристик составляет –

24 091 005 (Двадцать четыре миллиона девяносто одна тысяча пять) рублей.

В том числе:

№ п/п	Объект права	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м.	Рыночная (справедливая) стоимость участка (округленно), руб.
1.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020452:23	19 325	567 000
2.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020452:28	28 202	827 000
3.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020452:29	28 196	827 000
4.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020452:30	29 058	852 000

№ п/п	Объект права	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м.	Рыночная (справедливая) стоимость участка (округленно), руб.
5.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020452:31	22 279	653 000
6.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020452:33	29 697	871 000
7.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020452:34	28 201	827 000
8.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020452:35	29 736	872 000
9.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020460:16	29 719	1 297 000
10.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020452:32	19 506	851 000
11.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020460:24	29 623	1 292 000
12.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020460:25	13 622	594 000
13.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020460:26	18 608	812 000
14.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020460:17	22 746	992 000
15.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020460:23	28 967	1 264 000
16.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020294:25	22 717	1
17.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020294:26	28 574	1
18.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020279:8	15 330	1
19.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020464:2	58 400	1

№ п/п	Объект права	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м.	Рыночная (справедливая) стоимость участка (округленно), руб.
20.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020464:5	53 930	1
21.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020464:4	37 457	1 158 000
22.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020464:1	20 700	591 000
23.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020452:24	29 163	1 849 000
24.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020452:26	29 191	1 851 000
25.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010348:195	26 752	2 673 000
26.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010348:196	25 727	2 571 000
	Итого			24 091 005

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	6
2.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	9
2.1.	Обоснование использования стандартов при проведении оценки объекта оценки	9
2.2.	Используемая терминология	10
2.3.	Вид определяемой стоимости и результат оценки	13
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	19
4.1.	Сведения о Заказчике	19
4.2.	Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора	19
4.3.	Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	20
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	21
6.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	22
6.1.	Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	22
6.2.	Общая информация, идентифицирующая объект оценки	22
6.3.	Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	22
6.4.	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	22
6.5.	Итоговая стоимость объекта оценки	23
7.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	25
7.1.	Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	25
7.2.	Идентификация Объекта оценки	25
7.3.	Описание местоположения объекта оценки	27
7.4.	Перечень оцениваемых объектов	30
7.5.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	39
8.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	41
8.1.	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта	41
а.	50	
8.2.	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	51
8.3.	Анализ оптового рынка земельных участков в Московской области	53
8.4.	Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект	56
8.5.	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	58
8.6.	Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки	62
9.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	63
9.1.	Последовательность определения стоимости	64
9.2.	Рыночный (сравнительный) подход	67
9.3.	Доходный подход	69
9.4.	Затратный подход	71
9.5.	Определение стоимости в рамках сравнительного подхода	72
10.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	94
10.1.	Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	94
10.2.	Итоговая стоимость объекта оценки	94
	ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	99
1.	Правовая информация	99
2.	Методическая информация	99
	ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ	100
	ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ	103
	ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ	115

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 (26 ед.), расположенные в Раменском районе Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный»
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей приведены в документации и информации, предоставленной Заказчиком и описаны в приложении к заданию	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей приведены в документации и информации, предоставленной Заказчиком и описаны в разделе 7 Отчета.
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку	Земельные участки оцениваются с учетом ухудшающих характеристик и очистки части оцениваемых земельных участков от кустарников и деревьев.
Права, учитываемые при оценке Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав	Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «РВМ - Подмосковный» под управлением АО УК «РВМ Капитал». Ограничения и обременение прав: Доверительное управление
Цель оценки	<p>Определение рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки для совершения сделки купли-продажи и определение стоимости имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «РВМ-Подмосковный», в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».</p> <p>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.</p>
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости	Справедливая стоимость (п. 4 ФСО II – иные виды стоимости)
Предпосылки стоимости	<p>Предпосылки стоимости¹:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) предполагается сделка с объектом оценки; 2) участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3) дата оценки 30.04.2025 г.; 4) предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование; 5) характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.
Основания для установления предпосылок стоимости	Основания для установления предпосылок: вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки (для целей определения стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного

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».

	фонда недвижимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»)
Дата оценки	30.04.2025г.
Период (срок) проведения работ	22.04.2025-30.04.2025г.
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки	Выписки из Единого государственного реестра прав и свидетельства о государственной регистрации права
Ограничения оценки	<p>Согласно целям и задачам оценки в Отчете об оценке (далее – Отчет) 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 исходит из достоверности правоустанавливающих документов на объект оценки.</p> <p>Экспертиза имеющихся прав на объект Заказчиком не ставилась в качестве параллельной задачи и поэтому не выполнялась. Оценка стоимости проведена, исходя из наличия этих прав с учетом имеющихся на них ограничений.</p> <p>Исполнитель предполагает отсутствие каких-либо скрытых, то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта, фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.</p> <p>Исполнитель предоставляет обзорные материалы (фотографии, экспликации и т.д.) исключительно для того, чтобы помочь пользователю Отчета получить представление о собственности.</p> <p>От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда;</p> <p>Исходные данные о составляющих объекта оценки, используемые при подготовке Отчета, получаются, по мнению Исполнителя, из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому в Отчете делаются ссылки на источники информации.</p> <p>Исполнитель не производит технической и экологической экспертизы имущества оцениваемой компании. Выводы о состоянии активов делаются на основе информации, предоставленной Заказчиком.</p> <p>Содержание Отчета является конфиденциальным для Исполнителя, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, а также случаев представления Отчета в соответствующие органы при возникновении спорных ситуаций.</p> <p>В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Исполнитель предоставляет копии хранящихся отчетов или информацию из них уполномоченным государственным органам либо органам местного самоуправления.</p> <p>Результаты оценки достоверны лишь в указанных оценки и на указанную дату проведения оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на величину оцененной стоимости.</p> <p>Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего Отчета является некорректным и может привести к искажению результатов оценки.</p> <p>Оценщиком не производится осмотр объекта оценки, вследствие чего оценка производится исходя из информации полученной от Заказчика.</p>
Указание на форму составления отчета об	Отчет об оценке составляется в форме документа на бумажном носителе, либо в форме электронного документа (файла) в формате *.pdf, подписанного

оценке	усиленной квалифицированной электронной подписью оценщика, подготовившего отчет об оценке, и усиленной квалифицированной электронной подписью единоличного исполнительного органа Оценочной компании, который должен быть передан Оценочной компанией заказчику с использованием средств криптографической защиты информации (СКЗИ) программного комплекса СКБ «Контур» система «Диадок». В случае передачи заказчику отчета об оценке в форме документа на бумажном носителе отчет об оценке предоставляется также в форме электронного документа (файла) в формате *.pdf.
Иная информация, предусмотренная ФСО для отражения в Задании на оценку	Отсутствует
Форма представления итоговой стоимости	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа с приведением суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Иные специфические требования к Отчету об оценке	Исполнитель обязуется предоставить заказчику информационное письмо с подтверждением размещения оценщиком, осуществившим оценку объекта оценки, данных Отчета на официальном сайте саморегулируемой организации оценщиков, в которой состоит оценщик, в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня размещения такой информации. Информационное письмо предоставляется один раз в квартал по всем отчетам, выпущенным исполнителем для заказчика в предыдущем квартале.
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин	Не требуется

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

2.1. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

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

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

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также

стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Стандарты и правила оценочной деятельности Союза Специалистов Оценщиков «Федерация Специалистов Оценщиков», Утверждены Решением Советом Союза специалистов оценщиков «Федерация Специалистов Оценщиков» Протокол № 472 «18» ноября 2022 г.

2.2. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица

в соответствии с целью оценки.

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

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

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

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

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

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

Рыночная стоимость основана на 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 корректровке.

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

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

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

2.3. Вид определяемой стоимости и результат оценки

Исходя из цели оценки и условий, определенных Заданием на оценку № 04/25 от 22.04.2025 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 – рыночная (справедливая) стоимость.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

синергетической стоимости, возникающие при совмещении материальной заинтересованности.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.1. Допущения

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

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

внутренних рынках, в связи с чем возможные границы интервала стоимости могут быть шире (+/- 50%). Поскольку открытая информация по объективным причинам не позволяет достоверно выполнить прогнозы внутренних и внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки, при проведении оценки принимаются специальные допущения по ключевым факторам, использованным оценщиком при расчетах.

13. Стоимость активов паевого инвестиционного фонда и величина обязательств, начиная с 01.01.2016 г. определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года № 217н (с изм. от 11.07.2016г.) «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации», с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. №3758-У и Письма Банка России от 24.04.2018 № 54-5-2-3/868.

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

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

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

3.2. ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

Отчет подготовлен в соответствии со следующими ограничениями:

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

3.3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Оценщик делает заявление о том, что:

- факты, представленные в отчете правильны, и основываются на знаниях оценщика;
- содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах принятых ограничений и допущений;
- оценщик не имеет настоящей и ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
- вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете;
- Оценка была проведена в соответствии с:
 - Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
 - общими стандартами оценки (ФСО I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
 - специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №8, утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.),
 - а также в соответствии со стандартами и правилами оценочной деятельности Союза Специалистов

Оценщиков «Федерация Специалистов Оценщиков», Утверждены Решением Советом Союза специалистов оценщиков «Федерация Специалистов Оценщиков» Протокол № 472 «18» ноября 2022 г.;

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

Оценщик



К.О. Домарева

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Организационно-правовая форма	Акционерное общество
Полное наименование	Акционерное общество управляющая компания «РВМ Капитал» доверительное управление закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ – Подмосковский»
Место нахождения	107078, г. Москва, ул. Маши Порываевой, д. 34, помещение 1/1
ОГРН	1057749282810
Дата присвоения ОГРН	29.11.2005 г.
Дата регистрации юридического лица	29.11.2005 г.

4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА

Фамилия Имя Отчество	Домарева Ксения Олеговна
Дополнительные сведения	Почтовый адрес: 125284, город Москва, ш. Хорошёвское, д. 32А Тел.: +7 (499) 550-1509 Эл. адрес: k.domareva@mail.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Членство в СРО – член «Союза «Федерация Специалистов Оценщиков»; включен в реестр оценщиков за регистрационным № 558. Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» 109147, г. Москва, ул. Марксистская, дом 34, стр. 10, оф. 7. Контактный телефон. 8 (495) 107-93-70 Внесена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за рег. № 0017
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке №240000707 по специальности «Оценка собственности», специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» выданный ИДПО «ФГБОУ ВПО «Ставропольский государственный аграрный университет» 06.05.2013 г. Диплом о высшем образовании КП №03901 по специальности «Финансы и кредит», выданный ФГАОУ ВПО «Северо-Кавказский федеральный университет» 20.06.2013 г.
Номер, дата и направление квалификационного аттестата в области оценочной деятельности	№ 042744-1 от 02.08.2024 г. по направлению «Оценка недвижимости»
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Договор/полис № 433-593-029760/25 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности СПАО «Ингосстрах», дата выдачи 05.02.2025 г. Срок действия полиса: с 06.02.2025 г. по 05.02.2026 г., Страховая сумма: 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей. Договор/полис № 2400SB40R7383 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности от 27.09.2024 г., выдан САО "ВСК", период страхования: с 28.09.2024 г. по 27.09.2025 г. Страховая сумма: 300 000 (Триста тысяч) рублей
Стаж работы в оценочной деятельности, лет	12
Местонахождение оценщика	125284, город Москва, ш. Хорошёвское, д. 32А
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Трудовой договор № ТД-2/21 от 05.07.2021 г.
Степень участия оценщика в проведении оценки объекта оценки	сбор информации об объекте оценки; анализ рынка объекта оценки; расчет рыночной стоимости объекта оценки; формирование отчёта об оценке.
Сведения о независимости оценщика	Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером,

	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости</p>
--	---

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

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ФандОценка»
Место нахождения	Почтовый адрес: 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.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	<p>Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «ФандОценка» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «ФандОценка» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.</p> <p>Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке</p>

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

Иные организации и специалисты не привлекались.

6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

6.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основанием проведения оценки является Задание на оценку № 04/25 от 22.04.2025 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».

6.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объектом оценки являются: Земельные участки (26 ед.), расположенные в Раменском районе Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковский», в том числе:

- Земельные участки (22 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенные в Раменском районе Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковский»
- Земельные участки (4 ед.) для дачного строительства, расположенные в Раменском районе Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковский»

6.3. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОВОЙ СТОИМОСТИ

Полученный результат может быть использован лишь с учетом следующих ограничений:

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

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

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

Объект оценки	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
Земельные участки (26 ед.), расположенные в Раменском районе Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковский».	Не применялся	24 091 005	Не применялся

6.5. ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки, по состоянию на дату оценки округленно с учетом индивидуальных характеристик, составляет без учета НДС²;

24 091 005 (Двадцать четыре миллиона девяносто одна тысяча пять) рублей.

В том числе:

№ п/п	Объект права	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м.	Рыночная (справедливая) стоимость участка (округленно), руб.
1.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020452:23	19 325	567 000
2.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020452:28	28 202	827 000
3.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020452:29	28 196	827 000
4.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020452:30	29 058	852 000
5.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020452:31	22 279	653 000
6.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020452:33	29 697	871 000
7.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020452:34	28 201	827 000
8.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020452:35	29 736	872 000
9.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020460:16	29 719	1 297 000
10.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020452:32	19 506	851 000
11.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020460:24	29 623	1 292 000
12.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020460:25	13 622	594 000
13.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020460:26	18 608	812 000
14.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020460:17	22 746	992 000
15.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020460:23	28 967	1 264 000
16.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020294:25	22 717	1

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

№ п/п	Объект права	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м.	Рыночная (справедливая) стоимость участка (округленно), руб.
17.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020294:26	28 574	1
18.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020279:8	15 330	1
19.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020464:2	58 400	1
20.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020464:5	53 930	1
21.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020464:4	37 457	1 158 000
22.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020464:1	20 700	591 000
23.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020452:24	29 163	1 849 000
24.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020452:26	29 191	1 851 000
25.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010348:195	26 752	2 673 000
26.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010348:196	25 727	2 571 000
	Итого			24 091 005

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

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

Таблица 7.1-1 Опись полученных от Заказчика документов

№ п/п	Кадастровый номер	Правоустанавливающий документ	Серия, номер документа	Дата выдачи документа
1.	50:23:0020279:8	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-497	13.02.2016
2.	50:23:0020294:25	Выписка из Единого государственного реестра прав	99/2018/197893524	04.10.2018
3.	50:23:0020294:26	Выписка из Единого государственного реестра прав	99/2018/197893376	04.10.2016
4.	50:23:0020452:23	Выписка из Единого государственного реестра прав	50-0-1-294/4006/2017-4052	03.04.2017
5.	50:23:0020452:24	Выписка из Единого государственного реестра прав	50-0-1-294/4006/2017-4054	03.04.2017
6.	50:23:0020452:26	Выписка из Единого государственного реестра прав	50-0-1-294/4006/2017-4055	03.04.2017
7.	50:23:0020452:28	Выписка из Единого государственного реестра прав	50-0-1-294/4006/2017-4056	03.04.2017
8.	50:23:0020452:29	Выписка из Единого государственного реестра прав	50-0-1-294/4006/2017-4057	03.04.2017
9.	50:23:0020452:30	Выписка из Единого государственного реестра прав	50-0-1-294/4006/2017-4059	03.04.2017
10.	50:23:0020452:31	Выписка из Единого государственного реестра прав	50-0-1-294/4006/2017-4060	03.04.2017
11.	50:23:0020452:33	Выписка из Единого государственного реестра прав	50-0-1-294/4006/2017-4062	03.04.2017
12.	50:23:0020452:34	Выписка из Единого государственного реестра прав	50-0-1-294/4006/2017-4063	03.04.2017
13.	50:23:0020452:35	Выписка из Единого государственного реестра прав	50-0-1-294/4006/2017-4065	03.04.2017
14.	50:23:0020460:16	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-564	13.02.2016
15.	50:23:0020452:32	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-492	13.02.2016
16.	50:23:0020460:24	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-587	13.02.2016
17.	50:23:0020460:25	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-494	13.02.2016
18.	50:23:0020460:26	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-527	13.02.2016
19.	50:23:0020460:17	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-518	13.02.2016
20.	50:23:0020460:23	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-1330	11.03.2016
21.	50:23:0010348:195	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-1382	11.03.2016
22.	50:23:0010348:196	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-557	13.02.2016
23.	50:23:0020464:2	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-456	13.02.2016
24.	50:23:0020464:5	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-399	13.02.2016
25.	50:23:0020464:4	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-445	13.02.2016
26.	50:23:0020464:1	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-524	13.02.2016
27.	Справка о характеристике участка	б/н	05.05.2022	

7.2. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки являются: Земельные участки (26 ед.), расположенные в Раменском районе Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный»

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

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

Источник: составлено Оценщиком

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

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

Источник: составлено Оценщиком

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

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

Вид права: общая долевая собственность.

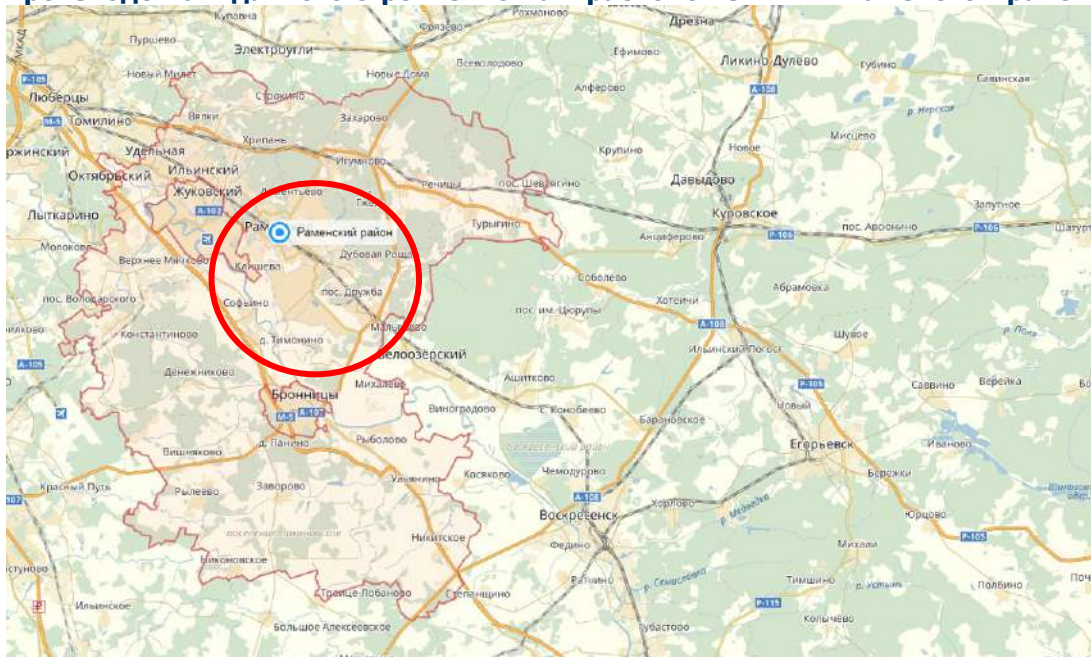
Ограничения (обременения) права: доверительное управление

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

7.3. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

Описание района 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

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

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

Население

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

Основные демографические показатели

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

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

Экономика

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

Промышленность

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

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

Наука

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

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

Сельское хозяйство

Сельское хозяйство Раменского городского округа – важная сфера экономической деятельности по производству сельскохозяйственной продукции и оказанию услуг, в целях обеспечения населения

качественными продуктами питания, промышленности – сырьём, а также содействия устойчивому развитию сельских территорий.

Сельскохозяйственный сектор округа представлен 17 предприятиями, 28 крестьянскими (фермерскими) хозяйствами и 37 тысячами личных подсобных хозяйств. Важная роль в увеличении объемов производства сельскохозяйственной продукции и модернизации производственной базы отводится федеральной и региональным мерам поддержки в виде 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.

7.4. ПЕРЕЧЕНЬ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ

Таблица 7.4-1 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

№ п/п	Объект права, категория земель, разрешенное использование	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь кв. м	Удаление от МКАД, км.	Ухудшающие характеристики земельного участка по данным заказчика	Характеристики земельного участка по данным Геопортала Подмосковья ⁴
	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства	Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское	50:23:0020452:24	29 163	52	Отсутствует подъезд, участок неправильной изогнутой формы, залесенность - 40%, подболоченность - 30%, по участку протекает ручей, участок обременен водоохранной зоной ручья на 50%, по участку проходит низковольтная ЛЭП	1) Мелиорируемые земли Карпово-Сидорово, КП Гжельское Площадь пересечения: 1983 м2 Процент пересечения: 6,8% 2) Приаэродромная территория аэродром Раменское - границы полос воздушных подходов Площадь пересечения: 29 163 м2 Процент пересечения: 100%
	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства	Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское,	50:23:0020452:26	29 191	52	Участок неправильной вытянутой формы, подболоченность - 30%, по участку протекает ручей, участок на 90% обременен водоохранной зоной ручья	1) Мелиорируемые земли Карпово-Сидорово, КП Гжельское Площадь пересечения: 2199 м2 Процент пересечения: 7,6% 2) Приаэродромная территория аэродром Раменское - границы полос воздушных подходов Площадь пересечения: 29190 м2 Процент пересечения: 100%
	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала	50:23:0010348:195	26 752	60	-	1) Земли Государственного лесного фонда Площадь пересечения: 16707 м2 Процент пересечения: 62,5% 2) Уточнение границ ГЛФ в соответствии с актом КЛХ Площадь пересечения: 26753 м2 Процент пересечения: 100% 3) Приаэродромная территория аэродром Раменское - границы полос воздушных подходов Площадь пересечения: 26753 м2 Процент пересечения: 100% 4) Виноградовское лесничество Московской области Площадь пересечения: 1 м2
	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала	50:23:0010348:196	25 727	60	-	1) Земли Государственного лесного фонда Площадь пересечения: 18111 м2 Процент пересечения: 70,4% 2) Уточнение границ ГЛФ в соответствии с актом КЛХ Площадь пересечения: 25728 м2 Процент пересечения: 100% 3) Приаэродромная территория аэродром Раменское - границы полос воздушных подходов Площадь пересечения: 25728 м2 Процент пересечения: 100%
	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Фенино	50:23:0020294:25	22 717	45	Залесенность 100%; Закустаренность - 70%, Подъезд к участку отсутствует	1) Земли Государственного лесного фонда Площадь пересечения: 22716 м2 Процент пересечения: 100% 2) Приаэродромная территория аэродром Раменское - границы полос воздушных подходов Площадь пересечения: 22718 м2 Процент пересечения: 100%
	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Фенино	50:23:0020294:26	28 574	45	Залесенность 100%; Закустаренность - 70%, Подъезд к участку отсутствует	1) Земли Государственного лесного фонда Площадь пересечения: 28573 м2 Процент пересечения: 100% 2) Приаэродромная территория аэродром Раменское - границы полос воздушных подходов Площадь пересечения: 28573 м2 Процент пересечения: 100%

⁴ <http://rgis.mosreg.ru/v3/#/>

№ п/п	Объект права, категория земель, разрешенное использование	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь кв. м	Удаление от МКАД, км.	Ухудшающие характеристики земельного участка по данным заказчика	Характеристики земельного участка по данным Геопортала Подмосковья*
	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Фенино	50:23:0020279:8	15 330	45	Залесенность 100%; Закустаренность - 70%.Подъезд к участку отсутствует	1) Земли Государственного лесного фонда Площадь пересечения: 14700 м2 Процент пересечения:95,9% 2) Приаэродромная территория аэродром Раменское - границы полос воздушных подходов Площадь пересечения: 15330 м2 Процент пересечения: 100%
	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское,	50:23:0020452:23	19 325	52	Отсутствует подъезд, участок неправильной вытянутой формы, залесенность - 80%, подболоченность - 50%, по участку проходит низковольтная ЛЭП	1) Мелиорируемые земли Карпово-Сидорова, КП Гжельское Площадь пересечения: 984 м2 Процент пересечения: 5.1% 2) Особо ценные с/х угодья Площадь пересечения:29 м2 Процент пересечения:0.2%
	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское	50:23:0020452:28	28 202	52	Отсутствует подъезд, по участку проходит мелиоративный канал, водоохранная зона составляет 100 % участка	1) Мелиорируемые земли Карпово-Сидорова, КП Гжельское Площадь пересечения: 27027 м2 Процент пересечения: 95.8% 2) Приаэродромная территория аэродром Раменское - границы полос воздушных подходов Площадь пересечения: 8415 м2 Процент пересечения: 29.8% 3) Особо ценные с/х угодья Площадь пересечения:28202 м2 Процент пересечения:100%
0.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское	50:23:0020452:29	28 196	52	Отсутствует подъезд, по участку проходит низковольтная ЛЭП	1) Мелиорируемые земли Карпово-Сидорова, КП Гжельское Площадь пересечения: 27832 м2 Процент пересечения: 98.7% 2) Приаэродромная территория аэродром Раменское - границы полос воздушных подходов Площадь пересечения: 9156 м2 Процент пересечения: 32.5% 3) Особо ценные с/х угодья Площадь пересечения: 28195 м2 Процент пересечения:100%
1.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское	50:23:0020452:30	29 058	52	Отсутствует подъезд, по участку проходит низковольтная ЛЭП	1) Мелиорируемые земли Карпово-Сидорова, КП Гжельское Площадь пересечения: 28735 м2 Процент пересечения: 98.9% 2) Приаэродромная территория аэродром Раменское - границы полос воздушных подходов Площадь пересечения: 6216 м2 Процент пересечения: 21.4% 3) Особо ценные с/х угодья Площадь пересечения: 29 058 м2 Процент пересечения:100%
2.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское	50:23:0020452:31	22 279	52	Отсутствует подъезд, по участку проходит низковольтная ЛЭП	1) Мелиорируемые земли Карпово-Сидорова, КП Гжельское Площадь пересечения: 21260 м2 Процент пересечения: 95.4% 2) Приаэродромная территория аэродром Раменское - границы полос воздушных подходов Площадь пересечения: 7004 м2 Процент пересечения: 31.4% 3) Особо ценные с/х угодья Площадь пересечения: 22 279 м2 Процент пересечения:100%
3.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское	50:23:0020452:33	29 697	52	Отсутствует подъезд, по участку проходит низковольтная ЛЭП	1) Мелиорируемые земли Карпово-Сидорова, КП Гжельское Площадь пересечения: 29380 м2 Процент пересечения: 98.9% 2) Приаэродромная территория аэродром Раменское - границы полос воздушных подходов Площадь пересечения: 8029 м2 Процент пересечения: 27% 3) Особо ценные с/х угодья Площадь пересечения: 29 697 м2 Процент пересечения:100%

№ п/п	Объект права, категория земель, разрешенное использование	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь кв. м	Удаление от МКАД, км.	Ухудшающие характеристики земельного участка по данным заказчика	Характеристики земельного участка по данным Геопортала Подмосковья*
4.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское	50:23:0020452:34	28 201	52	Отсутствует подъезд, по участку проходит низковольтная ЛЭП	1) Мелиорируемые земли Карпово-Сидорово, КП Гжельское Площадь пересечения: 27781 м2 Процент пересечения: 98.5% 2) Приаэродромная территория аэродром Раменское - границы полос воздушных подходов Площадь пересечения: 9337 м2 Процент пересечения: 33.1% 3) Особо ценные с/х угодья Площадь пересечения: 28200 м2 Процент пересечения: 100%
5.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское	50:23:0020452:35	29 736	52	Отсутствует подъезд, по участку проходит низковольтная ЛЭП	1) Мелиорируемые земли Карпово-Сидорово, КП Гжельское Площадь пересечения: 29333 м2 Процент пересечения: 98.6% 2) Приаэродромная территория аэродром Раменское - границы полос воздушных подходов Площадь пересечения: 9754 м2 Процент пересечения: 32.8% 3) Особо ценные с/х угодья Площадь пересечения: 29736 м2 Процент пересечения: 100%
6.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, с. Карпово	50:23:0020460:16	29 719	52	-	1) Мелиорируемые земли Карпово-Сидорово, КП Гжельское Площадь пересечения: 1938 м2 Процент пересечения: 6.5% 2) Приаэродромная территория аэродром Раменское - границы полос воздушных подходов Площадь пересечения: 29718 м2 Процент пересечения: 100% 3) Охранная зона ЛЭП 110 кВ «Нежино-Гжель» Охранная зона инженерных коммуникаций Площадь пересечения: 5565 м2 Процент пересечения: 18.7% 4) Охранная зона ЛЭП 110 кВ "Нежино-Донино" Охранная зона инженерных коммуникаций Площадь пересечения: 5163 м2 Процент пересечения: 17.4% 5) Охранная зона ЛЭП 110 кВ «Анциферово-Нежино 2» Охранная зона инженерных коммуникаций Площадь пересечения: 4089 м2 Процент пересечения: 13.8% 6) Охранная зона ЛЭП 110 кВ "Анциферово-Нежино 1" Охранная зона инженерных коммуникаций Площадь пересечения: 3573 м2 Процент пересечения: 12% 7) Охранная зона ВЛ 220 кВ "Цагинская 2" Охранная зона инженерных коммуникаций Площадь пересечения: 3161 м2 Процент пересечения: 10.6% 8) Охранная зона ВЛ 220 кВ "Цагинская 1" Охранная зона инженерных коммуникаций Площадь пересечения: 2826 м2 Процент пересечения: 9.5%

№ п/п	Объект права, категория земель, разрешенное использование	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь кв. м	Удаление от МКАД, км.	Ухудшающие характеристики земельного участка по данным заказчика	Характеристики земельного участка по данным Геопортала Подмосковья*
7.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, с. Карпово	50:23:0020452:32	19 506	52	-	<p>1) Мелиорируемые земли Карпово-Сидорово, КП Гжельское Площадь пересечения: 17897 м2 Процент пересечения: 91.8%</p> <p>2) Приаэродромная территория аэродром Раменское - границы полос воздушных подходов Площадь пересечения: 10781 м2 Процент пересечения: 55.3%</p> <p>3) Охранная зона ЛЭП 110 кВ «Нежино- Гжель» Охранная зона инженерных коммуникаций Площадь пересечения: 2480 м2 Процент пересечения: 12.7%</p> <p>4) Охранная зона ЛЭП 110 кВ "Нежино-Донино" Охранная зона инженерных коммуникаций Площадь пересечения: 950 м2 Процент пересечения: 4.9%</p>
8.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, с. Карпово	50:23:0020460:24	29 623	52	-	<p>1) Мелиорируемые земли Карпово-Сидорово, КП Гжельское Площадь пересечения: 29622 м2 Процент пересечения: 100%</p> <p>2) Приаэродромная территория аэродром Раменское - границы полос воздушных подходов Площадь пересечения: 29622 м2 Процент пересечения: 100%</p> <p>3) Особо ценные с/х угодья Площадь пересечения: 29622 м2 Процент пересечения: 100%</p> <p>4) Публичный сервитут для использования земельных участков в целях эксплуатации объекта энергетики федерального значения «Электросетевой комплекс "Подстанция 220 кВ "Нежино" № 263 с линией электропередачи 220 кВ» Зона публичного сервитута Площадь пересечения: 1215 м2 Процент пересечения: 4.1%</p> <p>5) Охранная зона воздушной линии электропередачи 220 кВ. "Нежино-Федино" Охранная зона инженерных коммуникаций Площадь пересечения: 7736 м2 Процент пересечения: 26.1%</p> <p>6) Охранная зона воздушной линии электропередачи 220 кВ "Шибаново-Нежино" Охранная зона инженерных коммуникаций Площадь пересечения: 7736 м2 Процент пересечения: 26.1%</p> <p>7) Охранная зона воздушной линии электропередачи 220 кВ "Шатура-Нежино 1.2" Охранная зона инженерных коммуникаций Площадь пересечения: 4111 м2 Процент пересечения: 13.9%</p> <p>8) Охранная зона электросетевого хозяйства «Подстанция 220 кВ «Нежино» № 263 с линиями электропередачи 220 кВ», Московская область, Раменский, Шатурский, Орехово-Зуевский районы Охранная зона инженерных коммуникаций Площадь пересечения: 2894 м2 Процент пересечения: 9.8%</p>

№ п/п	Объект права, категория земель, разрешенное использование	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь кв. м	Удаление от МКАД, км.	Ухудшающие характеристики земельного участка по данным заказчика	Характеристики земельного участка по данным Геопортала Подмосквья*
9.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, с. Карпово	50:23:0020460:25	13 622	52	-	<p>1) Мелиорируемые земли Карпово-Сидорово, КП Гжельское Площадь пересечения: 13623 м2 Процент пересечения: 100%</p> <p>2) Приаэродромная территория аэродром Раменское - границы полос воздушных подходов Площадь пересечения: 13623 м2 Процент пересечения: 100%</p> <p>3) Публичный сервитут для использования земельных участков в целях эксплуатации объекта энергетики федерального значения «Электросетевого комплекс "Подстанция 220 кВ "Нежино" № 263 с линией электропередачи 220 кВ» Зона публичного сервитута Площадь пересечения: 2197 м2 Процент пересечения: 16.1%</p> <p>4) Охранная зона воздушной линии электропередачи 220 кВ "Шатура-Нежино 1.2" Охранная зона инженерных коммуникаций Площадь пересечения: 7122 м2 Процент пересечения: 52.3%</p> <p>5) Охранная зона воздушной линии электропередачи 220 кВ "Нежино-Федино" Охранная зона инженерных коммуникаций Площадь пересечения: 6943 м2 Процент пересечения: 51%</p> <p>6) Охранная зона воздушной линии электропередачи 220 кВ "Шибаново-Нежино" Охранная зона инженерных коммуникаций Площадь пересечения: 6943 м2 Процент пересечения: 51%</p> <p>7) Охранная зона электросетевого хозяйства «Подстанция 220 кВ «Нежино» № 263 с линиями электропередачи 220 кВ», Московская область, Раменский, Шатурский, Орехово-Зуевский районы Охранная зона инженерных коммуникаций Площадь пересечения: 1073 м2 Процент пересечения: 7.9%</p>

№ п/п	Объект права, категория земель, разрешенное использование	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь кв. м	Удаление от МКАД, км.	Ухудшающие характеристики земельного участка по данным заказчика	Характеристики земельного участка по данным Геопортала Подмосквия*
0.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, с. Карпово	50:23:0020460:26	18 608	52	-	<p>1) Мелиорируемые земли Карпово-Сидорово, КП Гжельское Площадь пересечения: 18608 м2 Процент пересечения: 100%</p> <p>2) Приаэродромная территория аэродром Раменское - границы полос воздушных подходов Площадь пересечения: 18608 м2 Процент пересечения: 100%</p> <p>3) Публичный сервитут для использования земельных участков в целях эксплуатации объекта энергетики федерального значения «Электросетевой комплекс "Подстанция 220 кВ "Нежино" № 263 с линией электропередачи 220 кВ» Зона публичного сервитута Площадь пересечения: 998 м2 Процент пересечения: 5.4%</p> <p>4) Охранная зона воздушной линии электропередачи 220 кВ "Шатура-Нежино 1.2" Охранная зона инженерных коммуникаций Площадь пересечения: 3314 м2 Процент пересечения: 17.8%</p> <p>5) Охранная зона электросетевого хозяйства «Подстанция 220 кВ «Нежино» № 263 с линиями электропередачи 220 кВ», Московская область, Раменский, Шатурский, Орехово-Зуевский районы Охранная зона инженерных коммуникаций Площадь пересечения: 2317 м2 Процент пересечения: 12.5%</p> <p>6) Охранная зона воздушной линии электропередачи 220 кВ "Нежино-Федино" Охранная зона инженерных коммуникаций Площадь пересечения: 677 м2 Процент пересечения: 3.6%</p> <p>7) Охранная зона воздушной линии электропередачи 220 кВ "Шибаново-Нежино" Охранная зона инженерных коммуникаций Площадь пересечения: 677 м2 Процент пересечения: 3.6%</p>
1.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, с. Карпово	50:23:0020460:17	22 746	52	-	<p>1) Мелиорируемые земли Карпово-Сидорово, КП Гжельское Площадь пересечения: 394 м2 Процент пересечения: 1.7%</p> <p>2) Земли Государственного лесного фонда Площадь пересечения: 443 м2 Процент пересечения: 1.9%</p> <p>3) Приаэродромная территория аэродром Раменское - границы полос воздушных подходов Площадь пересечения: 22 746 м2 Процент пересечения: 100%</p>

№ п/п	Объект права, категория земель, разрешенное использование	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь кв. м	Удаление от МКАД, км.	Ухудшающие характеристики земельного участка по данным заказчика	Характеристики земельного участка по данным Геоортала Подмосковья*
2.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, с. Карпово	50:23:0020460:23	28 967	52	-	<p>1) Мелиорируемые земли Карпово-Сидорово, КП Гжельское Площадь пересечения: 28 306 м² Процент пересечения: 97.8%</p> <p>2) Приаэродромная территория аэродром Раменское - границы полос воздушных подходов Площадь пересечения: 28 967 м² Процент пересечения: 100%</p> <p>3) Особо ценные с/х угодья Площадь пересечения: 28967 м² Процент пересечения: 100%</p> <p>4) Публичный сервитут для использования земельных участков в целях эксплуатации объекта энергетики федерального значения «Электросетевой комплекс "Подстанция 220 кВ "Нежино" № 263 с линией электропередачи 220 кВ» Зона публичного сервитута Площадь пересечения: 1 м²</p> <p>5) Охранная зона электросетевого хозяйства «Подстанция 220 кВ «Нежино» № 263 с линиями электропередачи 220 кВ», Московская область, Раменский, Шатурский, Орехово-Зуевский районы Охранная зона инженерных коммуникаций Площадь пересечения: 2172 м² Процент пересечения: 7.5%</p> <p>6) Охранная зона воздушной линии электропередачи 220 кВ "Нежино-Федино" Охранная зона инженерных коммуникаций Площадь пересечения: 19 м² Процент пересечения: 0.1%</p> <p>7) Охранная зона воздушной линии электропередачи 220 кВ "Шибаново-Нежино" Охранная зона инженерных коммуникаций Площадь пересечения: 19 м² Процент пересечения: 0.1%</p>
3.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, с. Речицы	50:23:0020464:2	58 400	45	Закустаренность участка - 60% Залесенность – 40 % ЗОУИТ ЛЭП - 22340 кв.м (38,2%). Самозахват: на участке расположены несанкционированные постройки; проселочные дороги.	<p>1) Публичный сервитут в целях размещения существующего объекта электросетевого хозяйства – «ВЛ 35 кВ Гжель-Гжель тяговая – 2 цепь» Зона публичного сервитута Площадь пересечения: 17151 м² Процент пересечения: 29.4%</p> <p>2) Публичный сервитут в целях размещения существующего объекта электросетевого хозяйства – «ВЛ 35 кВ Гжель-Гжель тяговая – 1 цепь» Зона публичного сервитута Площадь пересечения: 17151 м² Процент пересечения: 29.4%</p> <p>3) Публичный сервитут в целях размещения существующего объекта электросетевого хозяйства – «ВЛ 110 кВ Гжель-Донино» Зона публичного сервитута Площадь пересечения: 739 м² Процент пересечения: 1.3%</p> <p>4) Охранная зона ВЛ 35 кВ "Речицы 2" Охранная зона инженерных коммуникаций Площадь пересечения: 17151 м² Процент пересечения: 29.4%</p> <p>5) Охранная зона ВЛ 35 кВ "Речицы 1" Охранная зона инженерных коммуникаций Площадь пересечения: 17151 м² Процент пересечения: 29.4%</p> <p>6) Охранная зона ЛЭП 110 кВ "Гжель-Донино" Охранная зона инженерных коммуникаций Площадь пересечения: 739 м² Процент пересечения: 1.3%</p> <p>7) Охранная зона ЛЭП 110 кВ «Нежино- Гжель» Охранная зона инженерных коммуникаций Площадь пересечения: 393 м² Процент пересечения: 0.7%</p>

№ п/п	Объект права, категория земель, разрешенное использование	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь кв. м	Удаление от МКАД, км.	Ухудшающие характеристики земельного участка по данным заказчика	Характеристики земельного участка по данным Геоортала Подмосковья*
4.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, с. Речицы	50:23:0020464:5	53 930	45	Закустаренность участка - 100% Залесенность – 100 %, ЗОУИТ ЛЭП - 12211 кв.м (22,6%).	<p>1) Публичный сервитут в целях размещения существующего объекта электросетевого хозяйства – «ВЛ 110 кВ Гжель-Донино» Зона публичного сервитута Площадь пересечения: 5556 м2 Процент пересечения: 10.3%</p> <p>2) Публичный сервитут в целях размещения существующего объекта электросетевого хозяйства – «ВЛ 35 кВ Гжель-Гжель тяговая – 2 цепь» Зона публичного сервитута Площадь пересечения: 3343 м2 Процент пересечения: 6.2%</p> <p>3) Публичный сервитут в целях размещения существующего объекта электросетевого хозяйства – «ВЛ 35 кВ Гжель-Гжель тяговая – 1 цепь» Зона публичного сервитута Площадь пересечения: 3343 м2 Процент пересечения: 6.2%</p> <p>4) Охранная зона ЛЭП 110 кВ "Гжель-Донино" Охранная зона инженерных коммуникаций Площадь пересечения: 5556 м2 Процент пересечения: 10.3%</p> <p>5) Охранная зона ЛЭП 110 кВ «Нежино- Гжель» Охранная зона инженерных коммуникаций Площадь пересечения: 4823 м2 Процент пересечения: 8.9%</p> <p>6) Охранная зона ВЛ 35 кВ "Речицы 2" Охранная зона инженерных коммуникаций Площадь пересечения: 3343 м2 Процент пересечения: 6.2%</p> <p>7) Охранная зона ВЛ 35 кВ "Речицы 1" Охранная зона инженерных коммуникаций Площадь пересечения: 3343 м2 Процент пересечения: 6.2%</p>
5.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, с. Речицы	50:23:0020464:4	37 457	45	ЗОУИТ ЛЭП - 14608 кв.м (39%). + ЗОУИТ Газопровода низкого давления - 1813 кв.м (4,8%).	<p>1) Приаэродромная территория аэродром Раменское - границы полос воздушных подходов Площадь пересечения: 934 м2 Процент пересечения: 2.5%</p> <p>2) Публичный сервитут в целях размещения существующего объекта электросетевого хозяйства – «ВЛ 35 кВ Гжель-Гжель тяговая – 1 цепь» Зона публичного сервитута Площадь пересечения: 14107 м2 Процент пересечения: 37.8%</p> <p>3) Публичный сервитут в целях размещения существующего объекта электросетевого хозяйства – «ВЛ 35 кВ Гжель-Гжель тяговая – 2 цепь» Зона публичного сервитута Площадь пересечения: 14107 м2 Процент пересечения: 37.8%</p> <p>4) Охранная зона ВЛ 35 кВ "Речицы 1" Охранная зона инженерных коммуникаций Площадь пересечения: 14107 м2 Процент пересечения: 37.8%</p> <p>5) Охранная зона ВЛ 35 кВ "Речицы 2" Охранная зона инженерных коммуникаций Площадь пересечения: 14107 м2 Процент пересечения: 37.8%</p> <p>6) Охранная зона газовой распределительной сети от ГРС "Гжель" Охранная зона инженерных коммуникаций Площадь пересечения: 2025 м2 Процент пересечения: 5.4%</p>

№ п/п	Объект права, категория земель, разрешенное использование	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь кв. м	Удаление от МКАД, км.	Ухудшающие характеристики земельного участка по данным заказчика	Характеристики земельного участка по данным Геоортала Подмосковья*
6.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, с. Речицы	50:23:0020464:1	20 700	45	Закустаренность участка - 10%, залежи строительного мусора (1 локация) - ок 10 куб.м.. проселочные дороги. ЗОУИТ ЛЭП - 4211 кв.м (20,3%). + ЗОУИТ Газопровода низкого давления - 400 кв.м (1,9%).	<p>1) Публичный сервитут в целях размещения существующего объекта электросетевого хозяйства – «ВЛ 35 кВ Гжель-Гжель тяговая – 1 цепь» Зона публичного сервитута Площадь пересечения: 4210 м2 Процент пересечения: 21.1%</p> <p>2) Публичный сервитут в целях размещения существующего объекта электросетевого хозяйства – «ВЛ 35 кВ Гжель-Гжель тяговая – 2 цепь» Зона публичного сервитута Площадь пересечения: 4210 м2 Процент пересечения: 21.1%</p> <p>3) Охранная зона ВЛ 35 кВ "Речицы 1" Охранная зона инженерных коммуникаций Площадь пересечения: 4210 м2 Процент пересечения: 21.1%</p> <p>4) Охранная зона ВЛ 35 кВ "Речицы 2" Охранная зона инженерных коммуникаций Площадь пересечения: 4210 м2 Процент пересечения: 21.1%</p> <p>5) Охранная зона газовой распределительной сети от ГРС "Гжель" Охранная зона инженерных коммуникаций Площадь пересечения: 386 м2 Процент пересечения: 1.9%</p>

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

7.5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

Анализ НЭИ для земельного участка как свободного

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

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

Критерий юридической допустимости

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

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

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

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

Критерии физической возможности и экономической оправданности

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

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

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

Критерий максимальной продуктивности

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

Анализ НЭИ для земельного участка с существующими улучшениями

Земельные участки не застроены.

Вывод

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

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

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

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

8.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

О текущей ценовой ситуации⁵

Инфляция⁶ 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 ситуации⁷

На неделе с 15 по 21 апреля 2025 года инфляция замедлилась до 0,09% н/н. Продовольственная инфляция на отчетной неделе составила 0,21% н/н, в том числе на плодоовощную продукцию цены изменились на 1,25% н/н, на остальные продовольственные товары – на 0,12% н/н. В сегменте непродовольственных товаров цены продолжили снижаться (на 0,04% н/н вторую неделю подряд): подешевели легковые автомобили, продолжили снижаться цены на электро- и бытовые приборы. В секторе услуг¹ рост цен замедлился до 0,08% н/н.

Потребительская инфляция с 15 по 21 апреля

1. На неделе с 15 по 21 апреля 2025 года инфляция замедлилась до 0,09% н/н.

2. В сегменте продовольственных товаров темпы роста цен составили 0,21% н/н. На плодоовощную продукцию цены изменились на 1,3% н/н. Ускорились удешевление помидоров (-1,0% н/н), возобновилось снижение цен на огурцы (-1,1% н/н), на картофель цены изменились на 3,7% н/н. Продолжили дешеветь бананы (-0,9% н/н), замедлился рост цен на яблоки. На продукты питания за исключением плодоовощной продукции темпы роста цен практически сохранились на уровне предыдущей недели (0,12% н/н). Продолжилось снижение цен на мясо кур (-0,5% н/н), масло сливочное (-0,2% н/н), муку (-0,2% н/н). Возобновилось снижение цен на сыр (-0,1% н/н) и творог (-0,2% н/н). На сахар темпы роста цен составили 0,1% н/н, как и неделей ранее. Ускорились удешевление яиц (-2,1% н/н), риса и крупы гречневой.

⁵ https://www.economy.gov.ru/material/file/862bc6322ee90eb230d52d7c2ead1bcc/o_tekushchey_cenovoy_situacii_19_fevralya_2025_goda.pdf

⁶ <https://www.interfax.ru/business/1003113>

⁷ https://www.economy.gov.ru/material/file/5396523e7b0f6882119255879764223a/o_tekushchey_cenovoy_situacii_23_aprelya_2025_goda.pdf

3. В сегменте непродовольственных товаров цены продолжили снижаться (-0,04% н/н). На отчетной неделе возобновилось снижение цен на легковые автомобили (-0,1% н/н), ускорилось удешевление одежды и обуви, продолжили дешеветь электро- и бытовые приборы (-0,6% н/н), замедлился рост цен на медикаменты (до 0,1% н/н). На бензин и дизельное топливо темпы роста цен на уровне предыдущей недели (по 0,1% н/н).

4. В сегменте наблюдаемых услуг за неделю с 15 по 21 апреля темпы роста цен снизились до 0,08% н/н. Замедлился рост цен на услуги гостиниц (до 0,5% н/н), на бытовые услуги (до 0,1% н/н). На услуги восстановления зуба пломбой темпы роста цен на уровне предыдущей недели (0,1% н/н). Динамика цен на услуги санаториев составила 0,6% н/н.

Мировые рынки

5. В период с 15 по 21 апреля на мировых рынках продовольствия цены увеличились на 0,4% (+2,0% недель ранее). В годовом выражении в апреле цены на продовольственные товары стабилизировались. Сократилась стоимость белого сахара (-2,8%), соевых бобов (-0,6%) и пальмового масла (-1,3%) после увеличения на прошлой неделе, в то время как цены на соевое масло (+1,0%) и говядину (+2,3%) продолжили рост. Стоимость пшеницы в США и кукурузы сохранилась на уровне предыдущей недели. Отмечается рост цены на сахар-сырец (+1,7%), свинину (+3,2%) и пшеницу во Франции (+1,2%).

6. На мировом рынке удобрений цены увеличились на 3,7% (+1,7% недель ранее) в связи с удорожанием как смешанных (+1,6%), так и азотных удобрений (+5,9%). В годовом выражении в апреле цены на удобрения выросли на 26,9% г/г.

7. На мировом рынке черных металлов динамика изменения цен была разнонаправленной и варьировалась в диапазоне от -0,4% до +0,8% (от 0% до +2,3% недель ранее). После стабилизации недель ранее выросли цены на металлопрокат (+0,8%), при этом цены на металлолом снизились (-0,4%). Стоимость железной руды и арматуры сохранилась на уровне прошлой недели. В годовом выражении в апреле цены на черные металлы сократились на 7,8% г/г.

8. На мировом рынке цветных металлов цены увеличились на 0,8% (+5,3% недель ранее) в связи с удорожанием алюминия (+0,4%), меди (+0,7%) и никеля (+1,3%). В годовом выражении в апреле цены на цветные металлы снизились на 9,2% г/г.

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

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

Диапазоны⁹ 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 прогножном 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

⁸ 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.alt.ru/external_news/116648/, <https://www.rbc.ru/economics/31/01/2025/679b31e29a794709bd165fd>

⁹ https://cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/

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 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)	0,6	-1,4	-2,3	-1,6	-1,2	-1,0	-1,0
Экспорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	550	641	466	450	458	464	476
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	96,5	104,0	107,0
Цена нефти для налогообложения ² (долл. США за баррель, в среднем за год)	69	76	63	68	65	65	65
Показатели, рассчитанные на основе полученных ответов:							
Реальная ключевая ставка ⁴ (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	96,6	102,6	106,9	106,6	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	66	64	73	73	73
Нейтральная ключевая ставка (% годовых)	Медиана — Центр. тенденция 10-90% 7,0-9,4	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.				
Долгосрочный рост ВВП (%, г/г)	Медиана — Центр. тенденция 10-90% 1,2-2,3	1,8 — —	Ожидаемые средние темпы роста потенциального ВВП на горизонте 2026 – 2032 годов.				

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 мире¹⁰

Таблица 8-3 Основные экономические показатели России¹¹

(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.	Пассажиروоборот 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

¹⁰ <https://statiret.ru/downloads/2025-3.pdf>

¹¹ по данным Росстата) **зеленый** – положительные показатели или динамика, **красный** - отрицательные показатели или динамика

№	Показатели	23/22	24/23	Янв 25/24
		+/- % г/г	+/- %	+/- %
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	+23,4	+5,4
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля ~ 53%)	+30,1	+6,6
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 рейтинги¹², действующие в 2024 году

Агентство	Дата присвоения рейтинга	В иностранной валюте	В национальной валюте
Standard & Poor's	08.04.2022 г.	SD- (негативный) <i>преддефолтное состояние</i>	СС (негативный) <i>очень высокая подверженность рискам, дефолт пока не произошел, но более чем вероятен</i>
Moody's Investors Service	06.03.2022	Ca (Negative) <i>(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)</i>	н/д
Fitch Ratings	08.03.2022	С <i>(начался дефолт или процесс, подобный дефолту, возможности для внешнего финансирования эмитента отсутствуют)</i>	С <i>(начался дефолт или процесс, подобный дефолту, возможности для внешнего финансирования эмитента отсутствуют)</i>

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%**;

¹² Fitch, Moody's, Standard&Poor's, <http://global-finances.ru/suverennye-kreditnye-reytingi-rossii/>, <https://countryeconomy.com/ratings/russia>

- 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 годов¹³

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:

- 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.

13 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.

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

Выводы по прогнозу -

Таблица 8-6 Прогноз основных макроэкономических показателей¹⁴

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	-	-

¹⁴ <https://euroexpert.ru/analytics>

Показатель	Источник	2025	2026	2027
	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»¹⁵	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%
Доходность долгосрочных государственных облигаций, %	The Economist Intelligence Unit (ноябрь 2024 г.)	14,6%	10,1%	9,8%

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

Социально-экономическая обстановка в г. Москве¹⁶

Численность постоянного населения г. Москвы на 1 января 2024 года составила 13 154 708 человек.

Миграционный прирост в январе-июне 2024 года – 6 488 человек. (Справочно: январь-июнь 2023 год миграционный прирост – 9 140 человека).

Численность рабочей силы по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в среднем за май-июль 2024 г. составила 7 231,6 тыс. человек, в их числе 7 161,2 тыс. человек или 99,0% были заняты в экономике и 70,4 тыс. человек (1,0%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

Численность не занятых трудовой деятельностью граждан, состоящих на учете в органах государственной службы занятости населения, к концу июля 2024 г. составила 23 224 человека, из них 17 785 человек имели статус безработного, из них 10 466 человек получали пособие по безработице.

На конец июля 2024 г. уровень зарегистрированной безработицы составил 0,2% от численности рабочей силы.

В июле 2024 г. признано безработными 2 797 человек (их численность увеличилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 129 человек. Численность трудоустроенных безработных в июле 2024 г. уменьшилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 177 человек и составила 1 645 человек.

Индекс промышленного производства по видам деятельности «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» в январе-июле 2024 г. по сравнению с январем-июлем 2023 г. составил 113,9%, в июле 2024 г. по сравнению с июнем 2024 г. – 98,0%.

В июле 2024 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 101,1%, в

¹⁵ 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.

¹⁶ <https://mtu.fru/upload/iblock/cee/ceeef393c8cbbf53e14a6dec1a520fba.pdf?ysclid=m46r2xcef6990495165>

том числе на продовольственные товары – 100,6%, непродовольственные товары – 100,5%, услуги – 102,1%.

Стоимость минимального набора продуктов питания, условно отражающая межрегиональную дифференциацию уровня потребительских цен на основные продукты питания, в июле 2024 г. составила 8 087,33 рубля в расчете на месяц и увеличилась по сравнению с июнем 2024 г. на 1,4%, по отношению к декабрю предыдущего года – на 14,3%.

Величина прожиточного минимума, установленная с 1 января 2024 г. постановлением Правительства Москвы от 17 октября 2023 г. № 1961-ПП, составила в расчете на душу населения – 22 662 рубля, для трудоспособного населения – 25 879 рублей, для пенсионеров – 16 964 рубля, для детей – 19 586 рублей.

Соглашением о минимальной заработной плате в городе Москве на 2024 год между Правительством Москвы, московскими объединениями профсоюзов и московскими объединениями работодателей установлен размер минимальной заработной платы с 1 января 2024 г. в размере 29 389 рублей.

Среднемесячная номинальная заработная плата работников организаций, начисленная в июне 2024 г., по оперативным данным составила 156 426,6 рубля и увеличилась по сравнению с июнем 2023 г. на 11,4%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в июне 2024 г. составила 101,8% к уровню июня 2023 г.

На 1 июля 2024 г. число учтенных в Статистическом регистре хозяйствующих субъектов (Статрегистр) по Москве составило 1 075 825 единиц.

В июле 2024 года зарегистрировано 6,3 тыс. организаций (в июле 2023 г. – 6,7 тыс.), количество официально ликвидированных организаций составило 3,9 тыс. (в июле 2023 г. – 6,7 тыс. организаций).

В январе-июне 2024 г. сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций составил 4 004,6 млрд рублей (9,9 тыс. организаций получили прибыль в размере 5 586,7 млрд рублей, 3,9 тыс. организаций – убыток на сумму 1 582,0 млрд рублей).

На 1 июля 2024 г. суммарная задолженность по обязательствам организаций составила 95 870,2 млрд рублей, из неё просроченная – 1 881,0 млрд рублей или 2,0% от общей суммы задолженности (на 1 июля 2023 г. – 2,0%, на 1 июня 2024 года – 2,1%).

Кредиторская задолженность на 1 июля 2024 г. составила 47 787,2 млрд рублей, из неё просроченная – 1 787,8 млрд рублей или 3,7% от общей суммы кредиторской задолженности (на 1 июля 2023 г. – 3,7%, на 1 июня 2024 г. – 4,0%).

Дебиторская задолженность на 1 июля 2024 г. составила 42 102,0 млрд рублей, из неё просроченная – 2 139,0 млрд рублей или 5,1% от общей суммы дебиторской задолженности (на 1 июля 2023 г. – 4,7%, на 1 июня 2024 г. – 5,0%).

Суммарная задолженность по заработной плате на 1 августа 2024 г. составила 42,2 млн рубля и по сравнению с 1 июля 2024 г. увеличилась на 738,0%.

Задолженность из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней на 1 августа 2024 г. отсутствует.

Основные экономические и социальные показатели Москвы в январе-декабре 2024 года

Таблица 8-7 Основные показатели¹⁷

	Фактически	К соответствующему периоду предыдущего года, %
Индекс промышленного производства ¹⁸		
декабрь 2024 года в % к ноябрю 2024 года	x	117,6
декабрь 2024 года в % к декабрю 2023 года	x	126,3
январь-декабрь 2024 года в % к январю-декабрю 2023 года	x	116,4
Оборот организаций, миллионов рублей	89 707 296,4	119,2 ¹⁹
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, миллионов рублей:		
добыча полезных ископаемых	270 054,3	104,8 ²
обрабатывающие производства	11 738 543,0	112,2 ²
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	1 131 258,1	110,3 ²
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов,	280 437,2	111,2 ²

¹⁷ <https://77.rosstat.gov.ru/folder/64645>

¹⁸ Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном и стоимостном выражении). В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2018 базового года.

¹⁹ Темп роста в фактических ценах.

	Фактически	К соответствующему периоду предыдущего года, %
деятельность по ликвидации загрязнений		
Производство продукции животноводства в хозяйствах всех категорий:		
скот и птица в живом весе, тонн	451,4	102,1
молоко, тонн	1 957,3	51,0
яйца, тыс. штук	488,6	88,6
Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги населению		
декабрь 2024 года в % к ноябрю 2024 года	х	101,25
декабрь 2024 года в % к декабрю 2023 года	х	110,09
январь-декабрь 2024 года в % к январю-декабрю 2023 года	х	109,07
Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, в декабре 2024 года, рублей	8 556,44	103,1 ²⁰
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, рублей		
за ноябрь 2024 года	150 390,7	115,7
ноябрь 2024 года в % к октябрю 2024 года	х	99,2
за январь-ноябрь 2024 года	151 184,2	115,8
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, рублей		
за ноябрь 2024 года	180 012,6	113,3
ноябрь 2024 года в % к октябрю 2024 года	х	98,7
за январь-ноябрь 2024 года	181 798,7	114,7
Численность официально зарегистрированных безработных на конец декабря 2024 года, человек	13 142	101,3 ³
Уровень зарегистрированной безработицы на конец декабря 2024 года, в процентах	0,2	х
Грузооборот автомобильного транспорта организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, миллионов тонно-километров	13 676,6	119,2
Пассажиروоборот автобусов (по маршрутам регулярных перевозок), миллионов пассажиро-километров		
за декабрь 2024 года	420,7	95,8
декабрь 2024 в % к ноябрю 2024 года	х	101,8
за январь-декабрь 2024 года	4 944,7	101,0
Оборот розничной торговли, миллионов рублей		а.
за декабрь 2024 года	837 478,8	100,3 ⁴
декабрь 2024 года в % к ноябрю 2024 года	х	121,7 ⁴
за январь-декабрь 2024 года	7 493 596,9	104,9 ²¹
Товарные запасы в организациях розничной торговли на 1 января 2025 года		
миллионов рублей	564 359,5	104,9 ^{3,4}
уровень запасов, дней торговли	28	90,3 ³
Оборот оптовой торговли, миллионов рублей		
за декабрь 2024 года	5 540 350,3	105,2 ⁴
декабрь 2024 года в % к ноябрю 2024 года	х	115,7 ⁴
за январь-декабрь 2024 года	55 392 876,1	109,2 ⁴
Оборот общественного питания, миллионов рублей		
за декабрь 2024 года	69 322,3	108,5 ⁴
декабрь 2024 года в % к ноябрю 2024 года	х	118,7 ⁴
за январь-декабрь 2024 года	665 943,3	109,2 ⁴
Объем платных услуг, оказанных населению, миллионов рублей		
за декабрь 2024 года	360 639,4	100,4 ⁴
декабрь 2024 года в % к ноябрю 2024 года	х	102,4 ⁴
за январь-декабрь 2024 года	4 067 546,2	104,7 ⁴
Выполнено работ и услуг собственными силами организаций по виду деятельности «Строительство», миллионов рублей	1 975 923,2	96,5 ⁴
Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс. кв. м. общей площади	6 547,7	89,2
Строительство объектов социально-культурного назначения:		
дошкольные образовательные организации, мест	6 537	68,4
общеобразовательные организации, ученических мест	13 128	70,5
больничные организации, коек	301	18,1
амбулаторно-поликлинические организации, посещений в смену	1 565	19,3

20 К предыдущему месяцу.

21 В сопоставимых ценах.

	Фактически	К соответствующему периоду предыдущего года, %
медицинский центр, кв. м	859,0	178,6
плавательные бассейны (с длиной дорожек 25 и 50 м), единиц	6	85,7
зеркало воды плавательных бассейнов (с длиной дорожек 25 и 50 м), кв. м.	1 132,0	39,1
спортивные сооружения с искусственным льдом, единиц	1	25,0
кв. м	5 321,0	11,7
физкультурно-оздоровительный комплекс, единиц	15	115,4
Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за январь-ноябрь 2024 года, миллионов рублей в фактических ценах	6 904 612,7	66,2
Задолженность организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, на конец ноября 2024 года, миллионов рублей		
2) дебиторская	47 157 869,6	103,7 ³
кредиторская	51 843 199,2	104,4 ³
из неё:		
просроченная	2 051 936,3	89,1 ³
задолженность по платежам в бюджет	1 859 521,3	117,1 ³
из неё просроченная	110 519,6	100,3 ³

Выводы о степени влияния макроэкономических факторов на рынок 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 Московском регионе. 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.²²

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

Земельные участки вне поселений - межселенные территории:

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

²² <https://cyberpedia.su/8x91a.html>

- 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 эксплуатации	к Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли – продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

Источник: составлено Оценщиком

Согласно документам, на объект оценки, предоставленных Заказчиком, объектом оценки является право собственности на земельные участки (4 ед.) для дачного строительства и (22 ед.) для сельскохозяйственного производства. Оценщик делает вывод, что объект оценки относится к сегменту земельных участков для дачного строительства и сельскохозяйственного производства в Московской области.

8.3. АНАЛИЗ ОПТОВОГО РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Рынок земельных участков Московской области²³

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

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

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

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

Динамика средней стоимости земельного участка в Подмосковье за год

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

«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.

²³ <https://realty.rbc.ru/news/65ba4ef59a79470c8f7511c8>

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

Земельные участки в Московской области начали дорожать еще в конце прошлого года. Начало 2024-го подтвердило этот тренд - хотя для небольших частных домовладений динамика не так однозначна²⁴.

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

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



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



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

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

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

²⁴ <https://www.restate.ru/material/indeksy-restate-zemlya-v-podmoskove-dorozhaet-s-konca-2023-goda-178669.html>

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

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

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

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

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

№	Место нахождения	Удаленность от МКАД, км	Площадь участка, сотка	Инженерные коммуникации	Стоимость предложения, руб.	Стоимость предложения за 1 сотку, руб.	Источник информации
1	Московская обл., Раменский г.о., с. Рыболово	60	1219	Есть возможность подключения	12 200 000	10 008	https://www.avito.ru/bronnitsy/zemelnye_uchastki/uchastok_1219_ga_snt_dnp_2518934954?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIjsb2NhbFByaW9yaXR5JjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjIicDJGR1dWUTg1YXpWcm1XlJt9OZB_VT8AAAA
2	Московская обл., 46К-5310	52	12971	Есть возможность подключения	51 884 000	4 000	https://www.avito.ru/bronnitsy/zemelnye_uchastki/uchastok_12971_ga_snt_dnp_2038829867?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIjsb2NhbFByaW9yaXR5JjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjIicDJGR1dWUTg1YXpWcm1XlJt9OZB_VT8AAAA
3	Московская обл., г.о. Воскресенск, городское поселение имени Цюрупы	52	350	Есть возможность подключения	2 750 000	7 857	https://www.avito.ru/beloozyorskij/zemelnye_uchastki/uchastok_35_ga_snt_dnp_3979377041?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIjsb2NhbFByaW9yaXR5JjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjIicDJGR1dWUTg1YXpWcm1XlJt9OZB_VT8AAAA
4	Московская обл., г.о. Воскресенск, д. Дворниково	53	350	Есть возможность подключения	2 050 000	5 857	https://www.avito.ru/beloozyorskij/zemelnye_uchastki/uchastok_35_ga_snt_dnp_4114013694?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIjsb2NhbFByaW9yaXR5JjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjIicDJGR1dWUTg1YXpWcm1XlJt9OZB_VT8AAAA
5	Московская обл., г.о. Воскресенск, территория Золотово-5	50	4500	Есть возможность подключения	30 000 000	6 667	https://www.avito.ru/beloozyorskij/zemelnye_uchastki/uchastok_45_ga_snt_dnp_7351890996?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIjsb2NhbFByaW9yaXR5JjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OjIicDJGR1dWUTg1YXpWcm1XlJt9OZB_VT8AAAA
6	Московская обл., Раменский г.о., Бубновский пр.	63	1000	Есть возможность подключения	6 000 000	6 000	https://www.avito.ru/voskresensk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_ga_snt_dnp_4361811621?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEfaOD_YToxOntzOjEzOjIjsb2NhbFByaW9yaXR5JjtiOjA7fQseF2QfAAAA
7	Московская обл., Раменский муниципальный округ, Раменское, Комсомольская пл.	56	320	Есть возможность подключения	2 800 000	8 750	https://www.avito.ru/ramenskoje/zemelnye_uchastki/uchastok_32_ga_snt_dnp_7347230945?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEfaOD_YToxOntzOjEzOjIjsb2NhbFByaW9yaXR5JjtiOjA7fQseF2QfAAAA
8	Московская область, Раменский муниципальный округ, Коробово деревня	51	245	Есть возможность подключения	2 500 000	10 204	https://www.cian.ru/sale/suburban/312921673/

№	Место нахождения	Удаленность от МКАД, км	Площадь участка, сотка	Инженерные коммуникации	Стоимость предложения, руб.	Стоимость предложения за 1 сотку, руб.	Источник информации
9	Московская обл., Раменский г.о., сельское поселение Новохаритоновское	51	600	Есть возможность подключения	2 350 000	3 917	https://www.avito.ru/elektroizolyator/zemelnye_uchastki/uchastok_6_ga_snt_dnp_1995155310
10	Московская обл., Раменский муниципальный округ, с. Степановское, 61А	54	413	Есть возможность подключения	2 849 402	6 899	https://www.avito.ru/mescherino/zemelnye_uchastki/uchastok_413_ga_snt_dnp_7338760503?context=H4sIAAAAAAAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
11	Московская обл., Раменский г.о., коттеджный пос. Аргуновские дачи, 278	54	245	Есть возможность подключения	2 600 000	10 612	https://www.avito.ru/mescherino/zemelnye_uchastki/uchastok_245_ga_snt_dnp_2485103970?context=H4sIAAAAAAAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

Источник: данные Интернет, анализ Оценщика

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

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	3 917
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	10 612
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	7 343

Источник: расчет Оценщика

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

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

В соответствии с ФСО-7 п. 22:

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

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

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

1. Предложения к продаже земельных участков на различных интернет – ресурсах: www.avito.ru, cian.ru, www.domofond.ru и др.
2. «Справочник оценщика недвижимости 2022. Земельные участки. Часть 2», Нижний Новгород, 2022 год
3. «Справочнике оценщика недвижимости 2023. Земельные участки сельскохозяйственного назначения», Нижний Новгород, 2023 год
4. «Справочнике оценщика недвижимости 2024. Земельные участки Часть 2», Нижний Новгород, 2024 год
5. Справочнике оценщика недвижимости 2024. Земельные участки. Часть 1», Нижний Новгород, 2024 год

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

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

Ниже более подробно рассмотрим влияние этих факторов на стоимость объекта:

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

Возможное значение корректировки на торг приведены в справочнике «Справочнике оценщика недвижимости 2024. Земельные участки Часть 2», Нижний Новгород, 2024 год. Согласно данным справочника корректировка на торг имеет следующие значения:

Таблица 269. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	10,7%	6,6%	14,8%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	9,2%	5,4%	13,1%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	13,8%	8,6%	19,1%
4. Земельные участки под жилую застройку	8,5%	4,7%	12,2%
5. Земельные участки под объекты рекреации	12,8%	8,0%	17,6%

Удаленность от МКАД

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

Возможное значение корректировки на удаление от МКАД приведены в справочнике «Справочнике оценщика недвижимости 2024. Земельные участки. Часть 1», Нижний Новгород, 2024 год. Согласно данным справочника зависимость цены от удаления от МКАД имеет следующий вид:

Зависимость удельной цены земельных участков от расстояния до МКАД, расширенный интервал

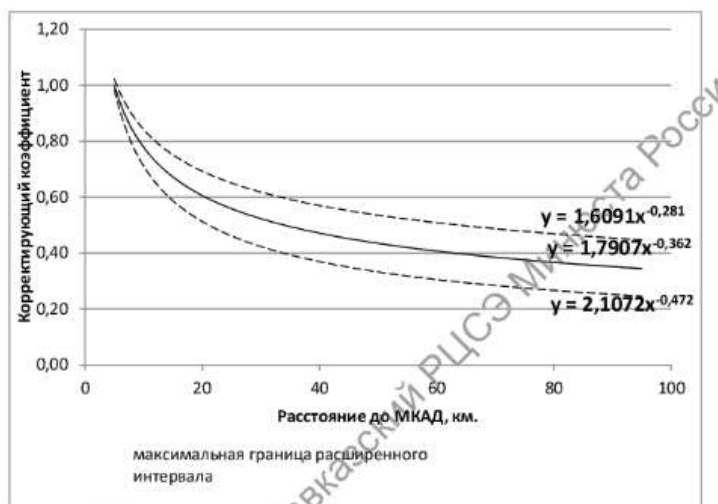


Рис. 35. Зависимость удельной цены земельных участков от расстояния до МКАД, данные по Московской области. Расширенный интервал.

Площадь.

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

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

Таблица 8.5-1 Диапазон корректировок на площадь для участков под сельскохозяйственное производство

Таблица 37. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков, классифицируемых как залежь, от площади, усредненные данные по России.

Площадь, га		аналог			
		<10	10-30	30-100	≥100
объект оценки	<10	1,00	1,13	1,23	1,38
	10-30	0,88	1,00	1,08	1,22
	30-100	0,82	0,93	1,00	1,13
	≥100	0,72	0,82	0,89	1,00

Зависимость цены от площади для участков под дачное строительство

Зависимость удельной цены земельных участков от площади, расширенный интервал

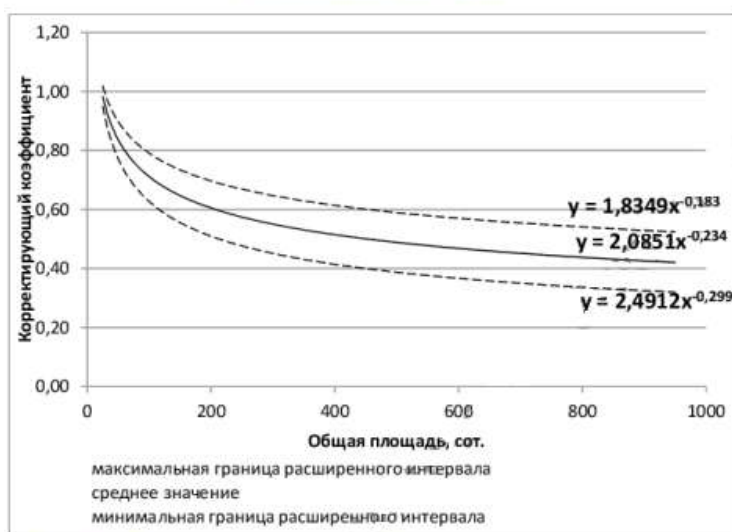


Рис. 23. Зависимость удельной цены земельных участков от площади, данные по Москве и Московской области. Расширенный интервал.

Назначение участка

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

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

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

Предложение участков в Московской области значительно превышает спрос;

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

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

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

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

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

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

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

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	3 917
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	10 612
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	7 343

Источник: расчет Оценщика

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

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

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

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

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

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

Объем исследования

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

Заключение договора, получение документов

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

Сбор общих данных и их анализ

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

Сбор специальных данных и их анализ

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

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта

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

Применение подходов и методов оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9.1. Последовательность определения стоимости

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

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

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

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

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

обязательство не является уместным фактором при оценке справедливой стоимости.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Иерархия справедливой стоимости (иерархия данных)

1. *Исходные данные 1 Уровня* - это котированные цены (некорректируемые) на активных рынках для идентичных активов или обязательств, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки. Котированная цена на активном рынке представляет собой наиболее надежное доказательство справедливой стоимости и должна использоваться для оценки справедливой стоимости без корректировки всякий раз, когда она доступна.

Исходные данные 1 Уровня будут доступны для многих финансовых активов и финансовых обязательств, некоторые из которых могут быть обменены на многочисленных активных рынках (например, на различных биржах). Следовательно, особое внимание в пределах 1 Уровня уделяется определению следующего:

- основной рынок для актива или обязательства, или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодный рынок для актива или обязательства;
- может ли предприятие участвовать в операции с активом или обязательством по цене данного рынка на дату оценки.

Исходные данные 1 Уровня должны корректироваться только в следующих случаях:

- когда предприятие удерживает большое количество аналогичных (но неидентичных) активов или обязательств (например, долговые ценные бумаги), которые оцениваются по справедливой стоимости, а котируемая цена на активном рынке существует, но не является доступной в любой момент, для каждого из данных активов или обязательств по отдельности (то есть при условии наличия большого количества аналогичных активов или обязательств, удерживаемых предприятием, было бы трудно получить информацию о ценах для каждого отдельного актива или обязательства на дату оценки). В таком случае в качестве практического подручного средства предприятие может оценивать справедливую стоимость, используя альтернативный метод оценки, который не основывается исключительно на котируемых ценах (например, матричное ценообразование). Однако использование альтернативного метода оценки приводит к получению оценки справедливой стоимости, которая относится к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.
- когда котируемая цена на активном рынке не представляет собой справедливую стоимость на дату оценки. Так может обстоять дело, когда, например, существенные события (такие как операции на рынке «от принципала к принципалу», торги на посредническом рынке или объявления) имеют место после закрытия рынка, но до наступления даты оценки. Предприятие должно установить и последовательно применять политику идентификации таких событий, которые могут повлиять на оценки справедливой стоимости. Однако если котируемая цена корректируется с учетом новой информации, такая корректировка приводит к получению оценки справедливой стоимости, которая относится к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.
- при оценке справедливой стоимости обязательства или собственного долевого инструмента предприятия с использованием котируемой цены на идентичную единицу, которая продается как актив на активном рынке, и такая цена должна корректироваться с учетом факторов, специфических для единицы или актива. Если корректировка котируемой цены актива не требуется, результатом будет получение оценки справедливой стоимости, относимой к 1 Уровню в иерархии справедливой стоимости. Однако любая корректировка котируемой цены актива приведет к получению оценки справедливой стоимости, относимой к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.

2. Исходные данные 2 Уровня - это исходные данные, которые не являются котируемыми ценами, включенными в 1 Уровень, и которые прямо или косвенно являются наблюдаемыми для актива или обязательства. Если актив или обязательство имеет определенный (договорной) период, исходные данные 2 Уровня должны быть наблюдаемыми для практически всего срока действия актива или обязательства. Исходные данные 2 Уровня включают следующее:

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

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

- состояние или местонахождение актива;

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

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

3. *Исходные данные 3 Уровня* - это ненаблюдаемые исходные данные для актива или обязательства. Ненаблюдаемые исходные данные должны использоваться для оценки справедливой стоимости в том случае, если уместные наблюдаемые исходные данные не доступны, таким образом учитываются ситуации, при которых наблюдается небольшая, при наличии таковой, деятельность на рынке в отношении актива или обязательства на дату оценки. Однако цель оценки справедливой стоимости остается прежней, то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство. Следовательно, ненаблюдаемые исходные данные должны отражать допущения, которые участники рынка использовали бы при установлении цены на актив или обязательство, включая допущения о риске.

Допущения о риске включают риск, присущий конкретному методу оценки, используемому для оценки справедливой стоимости (такому как модель ценообразования), и риск, присущий исходным данным метода оценки. Оценка, не включающая корректировку с учетом рисков, не будет представлять оценку справедливой стоимости, если участники рынка будут включать такую корректировку при установлении цены на актив или обязательство. Например, может возникнуть необходимость включить корректировку с учетом рисков при наличии значительной неопределенности оценки.

Применять ненаблюдаемые исходные данные следует, используя всю информацию, доступную в сложившихся обстоятельствах, которая может включать собственные данные предприятия. При разработке ненаблюдаемых исходных данных предприятие может начать со своих собственных данных, но оно должно корректировать эти данные, если обоснованно доступная информация указывает на то, что другие участники рынка использовали бы другие данные или существует какая-то информация, специфическая для предприятия, которая недоступна для других участников рынка (например, синергия, специфическая для предприятия). Предприятию нет необходимости прилагать чрезмерные усилия, чтобы получить информацию о допущениях участников рынка. Однако предприятие должно учитывать всю информацию о допущениях участников рынка, которая является обоснованно доступной. Ненаблюдаемые исходные данные, разработанные в соответствии с вышеописанной процедурой, считаются допущениями участников рынка и удовлетворяют цели оценки справедливой стоимости.

Методы оценки

Оценка должна проводиться такими методами оценки, которые являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, при этом максимально используются уместные наблюдаемые исходные данные и минимально используются ненаблюдаемые исходные данные.

Три наиболее широко используемыми методами оценки являются рыночный подход, затратный подход и доходный подход. Необходимо использовать методы оценки, совместимые с одним или несколькими из данных подходов для оценки справедливой стоимости.

В некоторых случаях приемлемым будет использование одного метода оценки (например, при оценке актива или обязательства с использованием котируемой цены на активном рынке для идентичных активов или обязательств). В других случаях приемлемым будет использование множественных методов оценки (например, так может обстоять дело при оценке единицы, генерирующей денежные средства). Если для оценки справедливой стоимости используются множественные методы оценки, то результаты (то есть соответствующие показатели справедливой стоимости) должны оцениваться путем рассмотрения целесообразности диапазона значений, обозначенных данными результатами. Оценка справедливой стоимости — это значение в пределах такого диапазона, которое наиболее точно представляет справедливую стоимость в сложившихся обстоятельствах.

9.2. Рыночный (сравнительный) подход

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9.3. Доходный подход

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

Методы оценки доходным подходом:

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

Методы оценки по приведенной стоимости

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

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

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

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

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

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

Модели оценки опциона:

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

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

ожидаемой рынком²⁵.

- Биномиальная модель предполагает больший объем вычислений, чем модель Блэка- Шоулза и позволяет вводить собственное распределение цен. Данная модель также известна как биномиальная модель Кокса-Росса- Рубинштейна или C-11-П-модель.
- Биномиальная модель дает представление о детерминантах стоимости опциона. Она определяется не ожидаемой ценой актива, а его текущей ценой, которая, естественно, отражает ожидания, связанные с будущим. Биномиальная модель в гораздо большей степени приспособлена для анализа досрочного исполнения опциона, поскольку в ней учитываются денежные потоки в каждом периоде времени, а не только на момент истечения²⁶.

Метод дисконтированных денежных потоков

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

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

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

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

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

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

9.4. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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

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

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

В соответствии с п. 24 ФСО V Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

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

²⁵ Источник: данные интернет-портала «Economicportal»: Модель Блэка-Шоулза (http://www.economicportal.ru/ponyatiya-all/black_scholes_model.html)

²⁶ Источники: Лоренс Дж. МакМиллан. МакМиллан «Об опционах»— М.: «ИК «Аналитика», 2002 г. (<http://economy-ru.com/forex-treiding/binomialnaya-model.html>); Большая Энциклопедия Нефти Газа (<http://www.ngpedia.ru/id159752p1.html>)

Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий

Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях:

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

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

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

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

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

9.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

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

Применение метода сравнительных продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

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

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

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

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

Выбор единицы сравнения

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

При продажах земель используются следующие единицы сравнения:

- цена за 1 га (1 акр, 1 сотка) — при продажах больших участков земли, сельхозугодий, участков под коттеджи, участков промышленного назначения;
- цена за 1 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.

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

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

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

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

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах

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

Правила отбора объектов-аналогов для проведения расчетов

Подбор объектов-аналогов для сельскохозяйственного производства происходил по следующим критериям

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

Подбор объектов-аналогов для дачного строительства происходил по следующим критериям

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

Было выявлено достаточное количество предложений²⁷ по продаже земельных участков сопоставимые с оцениваемым объектом. Подбор аналогов из числа предложений осуществлялся с учетом основных ценообразующих факторов: местоположение, общая площадь, категория, транспортная доступность и вид разрешенного использования земельного участка.

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

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

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

Так как в составе объекта оценки имеется 22 ед. земельных участков для сельскохозяйственного производства, расположенных в Раменском районе, Оценщик принял для них следующий порядок расчетов:

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

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

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

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

Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Источник информации		https://www.avito.ru/bronnitsy/zemelnye_uchastki/uchastok_12971_ga_snt_dnp_203882986?context=H4sIAAAA AAAA_wE_AMD_YT_oyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJicDJGR1dWUTg1YXpWcm1Xljt9OZB_VT8AAAA	https://www.avito.ru/oskresensk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_ga_snt_dnp_4361811621?context=H4sIAAAA AAAA_wEfaOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/ramenskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_32_ga_snt_dnp_7347230945?context=H4sIAAAA AAAA_wEfaOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
Местоположение	Московская область, Раменский район	Московская обл., 46К-5310	Московская обл., Раменский г.о., Бубновский пр.	Московская обл., Раменский муниципальный округ, Раменское, Комсомольская пл.
Направление	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное
Удаленность от МКАД	52	52	63	56
Категория земли	Земли сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения

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

Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Площадь участка, сотка	<1 000	<1000 ²⁸	1191 ²⁹	320
Инженерные коммуникации	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения
Подъездные пути	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Стоимость предложения за участок, руб.		51 884 000	6 000 000	2 800 000
Стоимость предложения за 1 сотку, руб.		4 000	5 038	8 750

Источник: составлено Оценщиком

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

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена продажи (предложения)	руб./сот.		4 000	5 038	8 750
Общая площадь	сот.		<1000	1 191,00	320,00
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав					
Качество прав		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		4 000	5 038	8 750
Обременения		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		4 000	5 038	8 750
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки					
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		4 000	5 038	8 750
Условия продажи					
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		4 000	5 038	8 750
Условия рынка					
Время продажи			Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		4 000	5 038	8 750
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-19,10%	-19,10%	-19,10%
Скорректированная цена	руб./сот.		3 236	4 076	7 079
Местоположение и окружение объекта					
Место нахождения		Московская область, Раменский район	Московская обл., 46К-5310	Московская обл., Раменский г.о., Бубновский пр.	Московская обл., Раменский муниципальный округ, Раменское, Комсомольская пл.
Направление/шоссе		Новорязанское шоссе	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		3 236	4 076	7 079

28 Согласно данным объявления продается несколько земельных участков различной площадью, стоимость одной сотки 4 000 рублей, в расчет взяты земельные участки, площадь которых менее 10 га.

29 В расчете используется уточненная площадь, согласно данным Геоинформационного портала

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Удаленность от МКАД	км	52	52	63	56
Корректировка	%		0,00%	7,20%	2,70%
Скорректированная цена	руб./сот.		3 236	4 369	7 270
Использование или зонирование					
Категория земли		Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		3 236	4 369	7 270
Вид разрешенного использования		Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		3 236	4 369	7 270
Физические характеристики					
Площадь земельного участка	сот.	<1000	<1000	1 191,00	320,00
Площадь земельного участка	га	<10	<10	11,91	3,20
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		3 236	4 369	7 270
Экономические характеристики					
Доступные инженерные коммуникации		Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		3 236	4 369	7 270
Качество подъездных путей		Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		3 236	4 369	7 270
Выводы					
Общая чистая коррекция	%		0,00%	7,20%	2,70%
$1/(1+S_n)$			1,000	0,933	0,974
Весовой коэффициент			0,487	0,325	0,188
Вклад аналога			1576	1420	1367
Удельная стоимость за 1 сотку	руб./сот.	4 363			

Источник: составлено Оценщиком

Комментарии к расчетной таблице:

Условия сделки (корректировка на торг, уторгование).

Возможное значение корректировки на торг приведены в справочнике «Справочнике оценщика недвижимости 2024. Земельные участки Часть 2», Нижний Новгород, 2024 год. Согласно данным справочника корректировка на торг имеет следующие значения:

Таблица 269. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Земельные участки под промышленную застройку	10,7%	6,6%	14,8%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	9,2%	5,4%	13,1%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	13,8%	8,6%	19,1%
4. Земельные участки под жилую застройку	8,5%	4,7%	12,2%
5. Земельные участки под объекты рекреации	12,8%	8,0%	17,6%

Учитывая назначение и характеристики участков, корректировка на торг была принята в размере максимального значения диапазона -19,1%.

Местоположение.

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

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

Удаление от МКАД для участков под сельскохозяйственное производство

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 зависимость цены от удаления от МКАД имеет следующий вид:

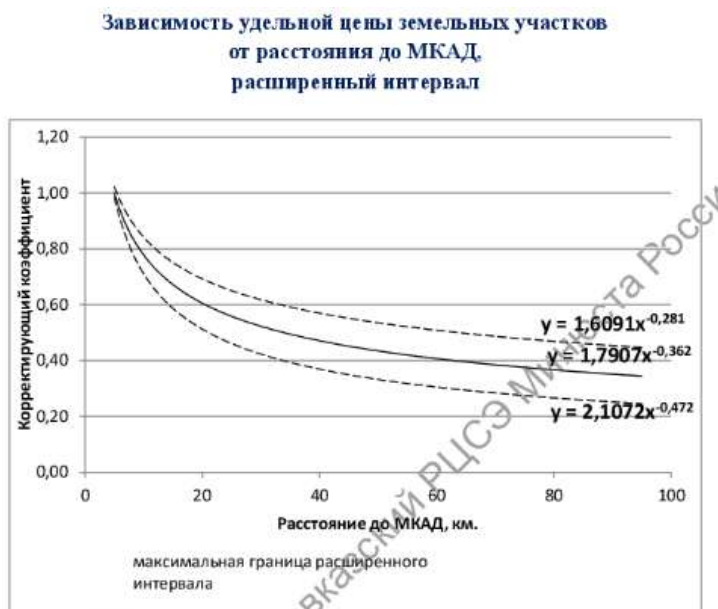


Рис. 35. Зависимость удельной цены земельных участков от расстояния до МКАД, данные по Московской области. Расширенный интервал.

Корректировка рассчитывалась по формуле $K=1,7907 \cdot X^{-0,362}$

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

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Удаленность от МКАД, км.	52	52	63	56
Модельная корректировка	0,4284	0,4284	0,3996	0,4170
Корректировка		0,0%	7,2%	2,7%

Источник: составлено Оценщиком

Корректировки на площадь для участков под сельхоз производство

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

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

Таблица 37. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков, классифицируемых как залежь, от площади, усредненные данные по России.

Площадь, га		аналог			
		<10	10-30	30-100	≥100
объект оценки	<10	1,00	1,13	1,23	1,38
	10-30	0,88	1,00	1,08	1,22
	30-100	0,82	0,93	1,00	1,13
	≥100	0,72	0,82	0,89	1,00

Таблица 9.5-5 Расчет корректировки на площадь для участков сельскохозяйственного назначения

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Площадь, сот.	<1000	<1000	1 191,00	320,00
Площадь, га.	<10	<10	11,91	3,20
Диапазон площади, га.	< 10	< 10	< 10	< 10
Корректировка		0%	0%	0%

Внесение весовых коэффициентов

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

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

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

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

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

S_1 - сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

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

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

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

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

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

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

Так как в составе объекта оценки имеется 4 ед. земельных участков для дачного строительства, расположенных в Раменском районе, Оценщик принял для них следующий порядок расчетов:

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

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

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

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

Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Источник информации		https://www.avito.ru/mesc/herino/zemelnye_uchastki/uchastok_245_ga_snt_dnp_2485103970?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfaOD_YToxOntzOjEzOiJsbnh2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/voskresensk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_ga_snt_dnp_4361811621?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfaOD_YToxOntzOjEzOiJsbnh2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/ramenskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_32_ga_snt_dnp_7347230945?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfaOD_YToxOntzOjEzOiJsbnh2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
Местоположение	Московская область, Раменский район	Московская обл., Раменский г.о., коттеджный пос. Аргуновские дачи, 278	Московская обл., Раменский г.о., Бубновский пр.	Московская обл., Раменский муниципальный округ, Раменское, Комсомольская пл.
Направление/шоссе	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное
Удаленность от МКАД	55	54	63	56
Категория земли	Земли сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Дачное строительство	Под дачное строительство	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Площадь участка, сотка	294,14	460	670	600
Инженерные коммуникации	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения
Подъездные пути	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Стоимость предложения за участок, руб.		2 600 000	6 000 000	2 800 000
Стоимость предложения за 1 сотку, руб.		10 612	6 000	8 750

Источник: составлено Оценщиком

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

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена продажи (предложения)	руб./сот.		10 612	6 000	8 750
Общая площадь	сот.		245,00	1 000,00	320,00
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав					
Качество прав		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена			10 612	6 000	8 750
Обременения		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		10 612	6 000	8 750
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки					

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		10 612	6 000	8 750
Условия продажи					
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		10 612	6 000	8 750
Условия рынка					
Время продажи			Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		10 612	6 000	8 750
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-12,20%	-12,20%	-12,20%
Скорректированная цена	руб./сот.		9 317	5 268	7 683
Местоположение и окружение объекта					
Место нахождения		Московская область, Раменский район,	Московская обл., Раменский г.о., коттеджный пос. Аргуновские дачи, 278	Московская обл., Раменский г.о., Бубновский пр.	Московская обл., Раменский муниципальный округ, Раменское, Комсомольская пл.
Направление/шоссе		Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		9 317	5 268	7 683
Удаленность от МКАД	км	55	54	63	56
Корректировка	%		-0,70%	5,10%	0,70%
Скорректированная цена	руб./сот.		9 252	5 537	7 737
Использование или зонирование					
Категория земли		Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		9 252	5 537	7 737
Вид разрешенного использования		Дачное строительство	Под дачное строительство	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство
Корректировка	%		0,00%	48,00%	48,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		9 252	8 195	11 451
Физические характеристики					
Площадь земельного участка	сот.	294,14	245,00	1 000,00	320,00
Корректировка	%		-3,30%	25,10%	1,60%
Скорректированная цена	руб./сот.		8 947	10 252	11 634
Экономические характеристики					
Доступные инженерные коммуникации		Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		8 947	10 252	11 634
Качество подъездных путей		Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		8 947	10 252	11 634
Выводы					
Общая чистая коррекция	%		4,00%	78,20%	50,30%

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
1/(1+Sn)			0,962	0,561	0,665
Весовой коэффициент			0,4397	0,2564	0,3039
Вклад аналога			3934	2629	3536
Удельная стоимость за 1 сотку	руб./сот.	10 099			

Источник: составлено Оценщиком

Комментарии к расчетной таблице:

Условия сделки (корректировка на торг, уторгование).

Возможное значение корректировки на торг приведены в справочнике «Справочнике оценщика недвижимости 2024. Земельные участки Часть 2», Нижний Новгород, 2024 год. Согласно данным справочника корректировка на торг имеет следующие значения:

Таблица 269. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	10,7%	6,6%	14,8%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	9,2%	5,4%	13,1%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	13,8%	8,6%	19,1%
4. Земельные участки под жилую застройку	8,5%	4,7%	12,2%
5. Земельные участки под объекты рекреации	12,8%	8,0%	17,6%

Учитывая назначение и характеристики участков, корректировка на торг была принята в размере максимального значения диапазона -12,2%.

Местоположение.

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

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

Корректировка на удаление от МКАД

Возможное значение корректировки на удаление от МКАД приведены в справочнике «Справочнике оценщика недвижимости 2024. Земельные участки. Часть 1», Нижний Новгород, 2024 год. Согласно данным справочника зависимость цены от удаления от МКАД имеет следующий вид:

Зависимость удельной цены земельных участков от расстояния до МКАД, расширенный интервал

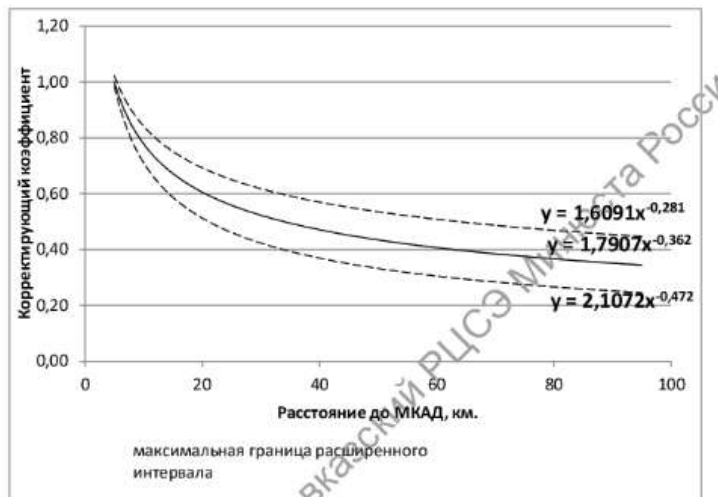


Рис. 35. Зависимость удельной цены земельных участков от расстояния до МКАД, данные по Московской области. Расширенный интервал.

Корректировка рассчитывалась по формуле $K=1,7907 \cdot X^{-0,362}$

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

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Удаленность от МКАД, км.	55	54	63	54
Модельная корректировка	0,4198	0,4226	0,3996	0,4170
Корректировка		-0,7%	5,1%	0,7%

Источник: составлено Оценщиком

Назначение участка

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

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

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

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

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

Источник: составлено Оценщиком

Корректировки на площадь для участков под дачное строительство

Возможное значение корректировки на площадь для участков под дачное строительство приведены в справочнике «Справочнике оценщика недвижимости 2024. Земельные участки. Часть 1», Нижний Новгород, 2024 год. Согласно данным справочника зависимость цены от площади имеет следующее значение:

Зависимость цены от площади для участков под дачное строительство

Зависимость удельной цены земельных участков от площади, расширенный интервал

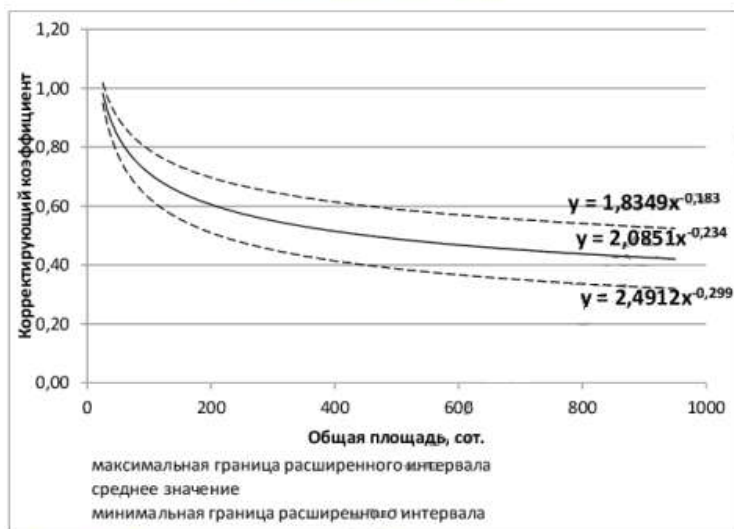


Рис. 23. Зависимость удельной цены земельных участков от площади, данные по Москве и Московской области. Расширенный интервал.

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

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь, сот.	294,14	245	1 000	320
Модельная корректировка	0,6484	0,6705	0,5183	0,6385
Корректировка		-3,3%	25,1%	1,6%

Источник: составлено Оценщиком

Внесение весовых коэффициентов

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

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

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

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

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

S_1 - сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

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

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

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

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

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

№ п/п	Кадастровый номер	Расстояние от МКАД, км	Общая площадь, кв. м.	Удельная стоимость по типовым участкам, руб..	Корректировка на удаление от МКАД	Скорректированная стоимость, руб.
1	50:23:0020452:23	52	19 325	4 363	0%	4 363
2	50:23:0020452:28	52	28 202	4 363	0%	4 363
3	50:23:0020452:29	52	28 196	4 363	0%	4 363
4	50:23:0020452:30	52	29 058	4 363	0%	4 363
5	50:23:0020452:31	52	22 279	4 363	0%	4 363
6	50:23:0020452:33	52	29 697	4 363	0%	4 363
7	50:23:0020452:34	52	28 201	4 363	0%	4 363
8	50:23:0020452:35	52	29 736	4 363	0%	4 363
9	50:23:0020460:16	52	29 719	4 363	0%	4 363
10	50:23:0020452:32	52	19 506	4 363	0%	4 363
11	50:23:0020460:24	52	29 623	4 363	0%	4 363
12	50:23:0020460:25	52	13 622	4 363	0%	4 363
13	50:23:0020460:26	52	18 608	4 363	0%	4 363
14	50:23:0020460:17	52	22 746	4 363	0%	4 363
15	50:23:0020460:23	52	28 967	4 363	0%	4 363
16	50:23:0020294:25	45	22 717	4 363	5%	4 581
17	50:23:0020294:26	45	28 574	4 363	5%	4 581
18	50:23:0020279:8	45	15 330	4 363	5%	4 581
21	50:23:0020464:2	45	58 400	4 363	5%	4 581
22	50:23:0020464:5	45	53 930	4 363	5%	4 581
23	50:23:0020464:4	45	37 457	4 363	5%	4 581
24	50:23:0020464:1	45	20 700	4 363	5%	4 581

Источник: составлено Оценщиком

Комментарии к таблицам:

Корректировка на удаление 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 зависимость цены от удаления от МКАД имеет следующий вид:

Зависимость удельной цены земельных участков от расстояния до МКАД, расширенный интервал

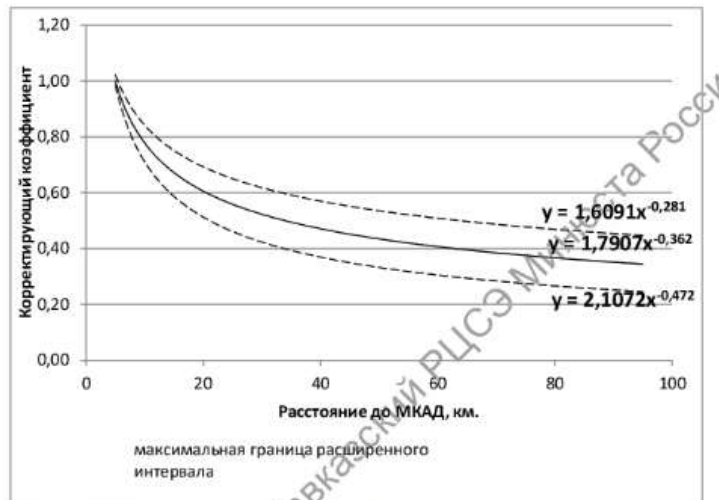


Рис. 35. Зависимость удельной цены земельных участков от расстояния до МКАД, данные по Московской области. Расширенный интервал.

Таким образом, корректировка на удаленность от МКАД для участков рассчитывалась по формуле: $(1,7907 * X_1^{-0,362}) / (1,7907 * X_2^{-0,362}) - 1$, где « X_2 » удаление от МКАД условно взятого земельного участка, « X_1 » удаление оцениваемого участка.

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

№ п/п	Кадастровый номер	Ухудшающие характеристики участка	Удельная стоимость 1 сотки участка	Корректировка на охранные зоны, %	Удельная стоимость 1 сотки участка	Закустаренность участка в %	Залесенность участка в, %	Мульчирование кустарника, руб.	Затраты на улучшение, всего, руб.	Затраты на улучшение за сотку, руб.	Удельная стоимость сотки с учетом улучшения	Справедливая стоимость участка, (округленно) руб.
1	50:23:0020452:23	Отсутствует подъезд, участок неправильной вытянутой формы, залесенность - 80%, подболоченность - 50%, по участку проходит низковольтная ЛЭП	4 363	-32,80%	2 932	0%	0%	0	0	2 932	566 609	566 610
2	50:23:0020452:28	Отсутствует подъезд, по участку проходит мелиоративный канал, водоохранная зона составляет 100 % участка	4 363	-32,80%	2 932	0%	0%	0	0	2 932	826 883	826 880
3	50:23:0020452:29	Отсутствует подъезд, по участку проходит низковольтная ЛЭП	4 363	-32,80%	2 932	0%	0%	0	0	2 932	826 707	826 710

4	50:23:0020452:30	Отсутствует подъезд, по участку проходит низковольтная ЛЭП	4 363	-32,80%	2 932	0%	0%	0	0	2 932	851 981	851 980
5	50:23:0020452:31	Отсутствует подъезд, по участку проходит низковольтная ЛЭП	4 363	-32,80%	2 932	0%	0%	0	0	2 932	653 220	653 220
6	50:23:0020452:33	Отсутствует подъезд, по участку проходит низковольтная ЛЭП	4 363	-32,80%	2 932	0%	0%	0	0	2 932	870 716	870 720
7	50:23:0020452:34	Отсутствует подъезд, по участку проходит низковольтная ЛЭП	4 363	-32,80%	2 932	0%	0%	0	0	2 932	826 853	826 850
8	50:23:0020452:35	Отсутствует подъезд, по участку проходит низковольтная ЛЭП	4 363	-32,80%	2 932	0%	0%	0	0	2 932	871 860	871 860
9	50:23:0020460:16	Нет	4 363	0%	4 363	0%	0%	0	0	4 363	1 296 640	1 296 640
10	50:23:0020452:32	Нет	4 363	0%	4 363	0%	0%	0	0	4 363	851 047	851 050
11	50:23:0020460:24	Нет	4 363	0%	4 363	0%	0%	0	0	4 363	1 292 451	1 292 450
12	50:23:0020460:25	Нет	4 363	0%	4 363	0%	0%	0	0	4 363	594 328	594 330
13	50:23:0020460:26	Нет	4 363	0%	4 363	0%	0%	0	0	4 363	811 867	811 870
14	50:23:0020460:17	Нет	4 363	0%	4 363	0%	0%	0	0	4 363	992 408	992 410
15	50:23:0020460:23	Нет	4 363	0%	4 363	0%	0%	0	0	4 363	1 263 830	1 263 830
16	50:23:0020294:25	Залесенность 100%; Закустаренность - 70%, Подъезд к участку отсутствует	4 581	0%	4 581	70%	100%	636 076	3 680 154	-	-	1
17	50:23:0020294:26	Залесенность 100%; Закустаренность - 70%, Подъезд к участку отсутствует	4 581	0%	4 581	70%	100%	800 072	4 628 988	-	-	1
18	50:23:0020279:8	Залесенность 100%; Закустаренность - 70%, Подъезд к участку отсутствует	4 581	0%	4 581	70%	100%	429 240	2 483 460	-	-	1
19	50:23:0020464:2	Закустаренность участка - 60% Залесенность - 40 % ЗОУИТ ЛЭП - 22340 кв.м (38,2%). Самозахват: на участке расположены несанкционированные постройки; проселочные дороги.	4 581	0%	4 581	60%	40%	683 280	58 236 480	-	-	1
20	50:23:0020464:5	Закустаренность участка - 100% Залесенность - 100 %, ЗОУИТ ЛЭП - 12211 кв.м (22,6%).	4 581	0%	4 581	100%	100%	1 051 635	89 631 660	-	-	1
21	50:23:0020464:4	ЗОУИТ ЛЭП - 14608 кв.м (39%). + ЗОУИТ Газопровода низкого давления - 1813 кв.м (4,8%).	4 581	-32,80%	3 078	0%	0%	0	0	3 091	1 157 796	1 157 800

22	50:23:0020464:1	Закустаренность участка - 10%, залежи строительного мусора (1 локация) - ок 10 куб.м.. проселочные дороги. ЗОУИТ ЛЭП - 4211 кв.м (20,3%). + ЗОУИТ Газопровода низкого давления - 400 кв.м (1,9%).	4 581	-32,80%	3 078	10%	0%	40 365	47 146	2 856	591 192	591 190
Итого												15 146 405

Источник: составлено Оценщиком

В соответствии с характеристиками объекта оценки, указанными в Задании на оценку № 04/25 от 22.04.2025 г. к Договору № ФО/15-2015 от «15» апреля 2015 г, и предоставленным от Заказчика письмом необходимо учесть ухудшающие характеристики участков.

Корректировка на охранные зоны

Согласно данным журнала «Имущественные отношения в Российской Федерации 2 (221), 2020 года.» статьи «Учет ограничений и обременений, в том числе сервитутов, при определении и оспаривании кадастровой стоимости» корректировка для земельных участков на наличие охранных зон и полос отвода при прохождении по участку наземных или воздушных сетей составила 32,8%

Уборка кустарника

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

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

Наименование	Стоимость услуг, руб./сотка	Источник информации
Спил кустарника (общий корень, много мелких стволов)	2000	https://sadodel.ru/uxod-i-lechenie/raschistka-uchastka-ot-derevev-i-kustarnikov
Спил кустарника (общий корень, много мелких стволов)	2000	http://www.alpsvet.ru/nashi-uslugi/arboristika/uborka-i-raschistka-dachnyh-uchastkov/
Покос травы	3000	http://xn----7sbaba8bod1clbei1dh.xn--p1ai/
Удаление кустарника	1800	http://xn--80ahqp0afz7a3a.xn--p1ai/%20raschistka-i-uborka/raschistka-zemelnogo-uchastka/raschistka-zemelnogo-uchastka/
Среднее значение, руб./сотка	2 200	

Источник: составлено и рассчитано Оценщиком

Таким образом, корректировка на затраты по вырубке кустарника составляет -2 200 рублей/сотка.

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

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

Таблица 9.5-14 Стоимость расчистки участка

№ п/п	Кадастровый (условный номер) номер	Ухудшающие характеристики	Общая площадь, кв.м	% участка, на котором требуется вырубка/ расчистка	Стоимость расчистки участка от ДКР, руб.	Предварительный расчет стоимости получения поручочного билета при сплошной рубке, руб.
1	50:23:0020294:25	Залесенность 100%; Закустаренность - 70%, Подъезд к участку отсутствует	227,17	100%	4 600 193	34 984 180
2	50:23:0020294:26	Залесенность 100%; Закустаренность - 70%, Подъезд к участку отсутствует	285,74	100%	5 786 235	44 003 960
3	50:23:0020279:8	Залесенность 100%; Закустаренность - 70%, Подъезд к участку отсутствует	153,30	100%	3 104 325	23 608 200
4	50:23:0020464:2	Закустаренность участка - 60% Залесенность – 40 %	539,30	60%	10 643 400	12 848 000
5	50:23:0020464:5	Закустаренность участка - 100% Залесенность – 100 %	207,00	100%	10 920 825	83 052 200

Копия данного предложения представлена в приложении к отчету.

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

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

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

№ п/п	Кадастровый номер	Расстояние от МКАД, км	Общая площадь, кв. м.	Удельная стоимость по типовым участкам, руб.	Корректировка на удаленность	Скорректированная стоимость, руб.	Корректировка на площадь, %	Скорректированная стоимость за 1 сотку, руб.	Заболоченность участка, %	Скорректированная стоимость, руб.	Корректировка на охранные зоны, %	Скорректированная стоимость, руб.	Справедливая стоимость участка, (округленно) руб.
1	50:23:0020452:24	52	29 163	10 099	2%	10 301	0%	10 301	30%	9 436	-32,8%	6 341	1 849 230
2	50:23:0020452:26	52	29 191	10 099	2%	10 301	0%	10 301	30%	9 436	-32,8%	6 341	1 851 000
3	50:23:0010348:195	60	26 752	10 099	-3%	9 796	2%	9 992	0%	9 538	0,0%	9 992	2 673 060
4	50:23:0010348:196	60	25 727	10 099	-3%	9 796	2%	9 992	0%	9 613	0,0%	9 992	2 570 640
													8 941 930

Источник: составлено Оценщиком

Корректировка на удаление 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 зависимость цены от удаления от МКАД имеет следующий вид:

Зависимость удельной цены земельных участков
от расстояния до МКАД,
расширенный интервал

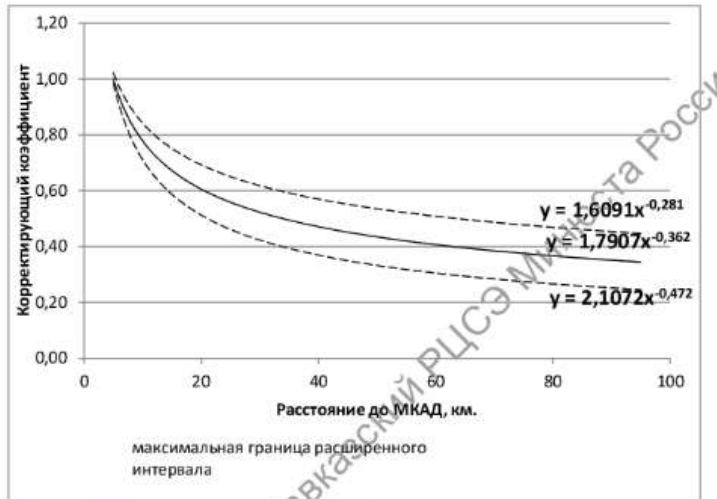


Рис. 35. Зависимость удельной цены земельных участков от расстояния до МКАД, данные по Московской области. Расширенный интервал.

Таким образом, корректировка на удаленность от МКАД для участков рассчитывалась по формуле: $(1,7907 * X_1^{-0,362}) / (1,7907 * X_2^{-0,362}) - 1$, где « X_2 » удаление от МКАД условно взятого земельного участка, « X_1 » удаление оцениваемого участка.

Корректировка на площадь

Возможное значение корректировки на площадь для участков под дачное строительство приведены в справочнике «Справочнике оценщика недвижимости 2024. Земельные участки. Часть 1», Нижний Новгород, 2024 год. Согласно данным справочника зависимость цены от площади имеет следующее значение:

Зависимость цены от площади для участков под дачное строительство

Зависимость удельной цены земельных участков от площади,
расширенный интервал

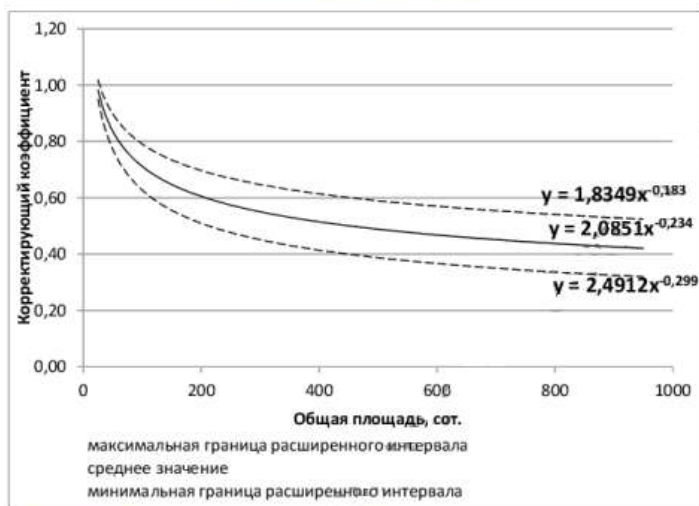


Рис. 23. Зависимость удельной цены земельных участков от площади, данные по Москве и Московской области.
Расширенный интервал.

Таким образом, корректировка на удаленность площадь рассчитывалась по формуле:
 $(1,8349 * X_1^{-0,183}) / (1,8349 * X_2^{-0,183}) - 1$, где « X_2 » площадь условно взятого земельного участка,
« X_1 » площадь оцениваемого участка.

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 (26 ед.), расположенные в Раменском районе Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный».	Не применялся, отказ обоснован	24 091 005	Не применялся, отказ обоснован

10.1. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

Полученный результат может быть использован лишь с учетом следующих ограничений:

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

10.2. ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

24 091 005 (Двадцать четыре миллиона девяносто одна тысяча пять) рублей.

В том числе:

№ п/п	Объект права	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м.	Рыночная (справедливая) стоимость участка (округленно), руб.
1.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020452:23	19 325	567 000
2.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020452:28	28 202	827 000
3.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020452:29	28 196	827 000
4.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020452:30	29 058	852 000
5.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020452:31	22 279	653 000
6.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020452:33	29 697	871 000
7.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020452:34	28 201	827 000
8.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020452:35	29 736	872 000
9.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020460:16	29 719	1 297 000
10.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020452:32	19 506	851 000
11.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020460:24	29 623	1 292 000
12.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020460:25	13 622	594 000
13.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020460:26	18 608	812 000
14.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020460:17	22 746	992 000
15.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020460:23	28 967	1 264 000
16.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020294:25	22 717	1
17.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020294:26	28 574	1
18.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020279:8	15 330	1

№ п/п	Объект права	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м.	Рыночная (справедливая) стоимость участка (округленно), руб.
19.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020464:2	58 400	1
20.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020464:5	53 930	1
21.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020464:4	37 457	1 158 000
22.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020464:1	20 700	591 000
23.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020452:24	29 163	1 849 000
24.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020452:26	29 191	1 851 000
25.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010348:195	26 752	2 673 000
26.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010348:196	25 727	2 571 000
	Итого			24 091 005

Оценщик



К.О. Домарева

Границы интервала стоимости объекта оценки

Согласно данным статьи «Практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости» НП «СРОО «Экспертный совет», под ред. Ильина М.О, Лебединского В.И.³⁰ 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:

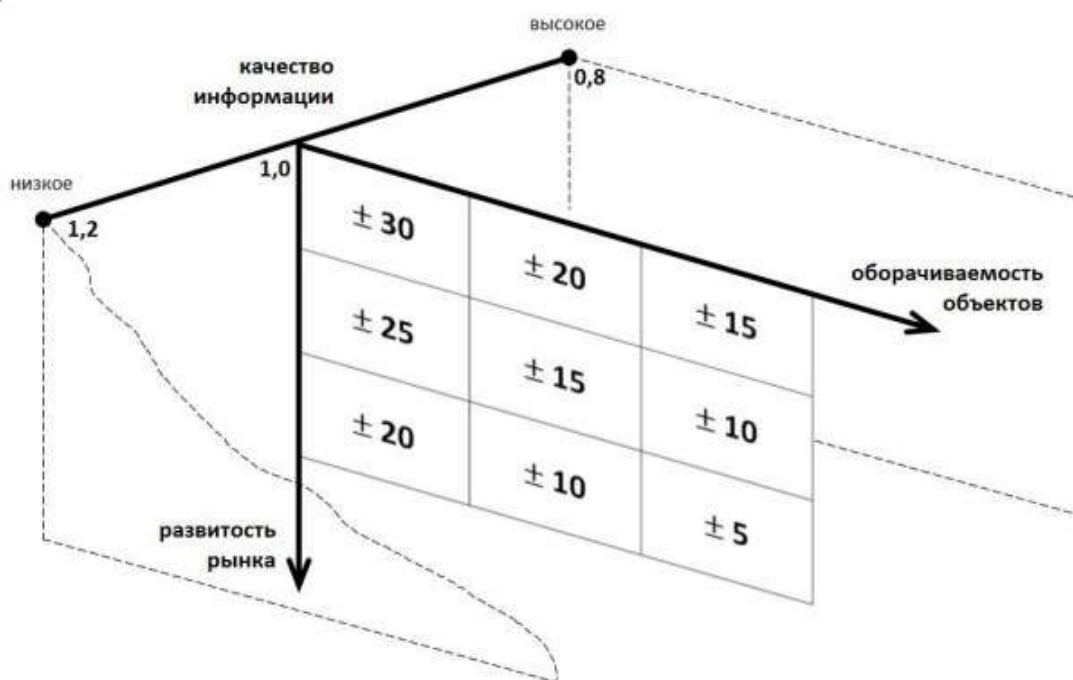
$$i = i_{1,2} * k_3, \text{ где:}$$

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:



30 https://srosovet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-interval-a-ito-govoj-stoimosti_statya.pdf

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

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

№ п/п	Объект оценки	Нижняя граница диапазона стоимости, руб.	Определенная стоимость, руб.	Верхняя граница диапазона стоимости, руб.
1	Земельные участки (26 ед.), расположенные в Раменском районе Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосквонный».	18 309 164	24 091 005	29 872 846

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

1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации;
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2004 г. №136-ФЗ;
3. Федеральный закон от 25 октября 2001 года №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»;
4. Федеральный Закон России «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ;
5. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 года.
6. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 года.
7. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 299 от 14 апреля 2022 года.
8. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 299 от 14 апреля 2022 года.
9. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 661 от 25 сентября 2014 года.
10. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" утвержденного приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н
11. Стандарты и правила оценочной деятельности Союза Специалистов Оценщиков «Федерация Специалистов Оценщиков», Утверждены Решением Советом Союза специалистов оценщиков «Федерация Специалистов Оценщиков» Протокол № 2 «03» октября 2016 г.

2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ

1. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р в редакции распоряжения Минимущества России от 31.07.2002 № 2314-р.
2. Оценка стоимости земельных участков / Под общей редакцией В.П.Антонова – М.: ИД «Русская оценка», 2006.
3. «Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2», Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2022.
4. ««Справочнике оценщика недвижимости 2023. Земельные участки сельскохозяйственного назначения», Нижний Новгород, 2023 год
5. «Справочнике оценщика недвижимости 2024. Земельные участки Часть 2», Нижний Новгород, 2024 год
6. Справочнике оценщика недвижимости 2024. Земельные участки. Часть 1», Нижний Новгород, 2024 год
7. Справочно-информационные Internet-издания и Internet-страницы.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ



Выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

_____ Домарева Ксения Олеговна
(фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии) заявителя или полное наименование организации)

о том, что

_____ Домарева Ксения Олеговна
(фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии) оценщика)

является членом саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков», включенной в реестр оценщиков 01.06.2018 г. за регистрационным № 558 (сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

_____ право осуществления оценочной деятельности не приостановлено (сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

№ 033879-2 от 01.07.2022 по направлению «Оценка движимого имущества», № 042744-1 от 02.08.2024 по направлению «Оценка недвижимости»

_____ (сведения о квалификационной аттестации в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности)

_____ Не занимается частной практикой в сфере оценочной деятельности (иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

_____ Данные сведения предоставлены по состоянию на «28» января 2025 г.
Дата составления выписки «28» января 2025 г.

Президент
Саморегулируемой организации «Союз
«Федерация Специалистов Оценщиков»

М.П.



М.А. Скотов

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»
зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков
23 декабря 2016 года за № 0017



СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 23 декабря 2016 г. регистрационный № 0017

Оценщик:

Домарева Ксения Олеговна

ИНН 261303855240

включен в реестр СРО «СФСО»: 01.06.2018 г., регистрационный № 558

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

Срок действия настоящего свидетельства – до дня прекращения членства в СРО «СФСО». Выдано «19» октября 2024 г.

Президент

М.П.



М.А. Скотов

0951

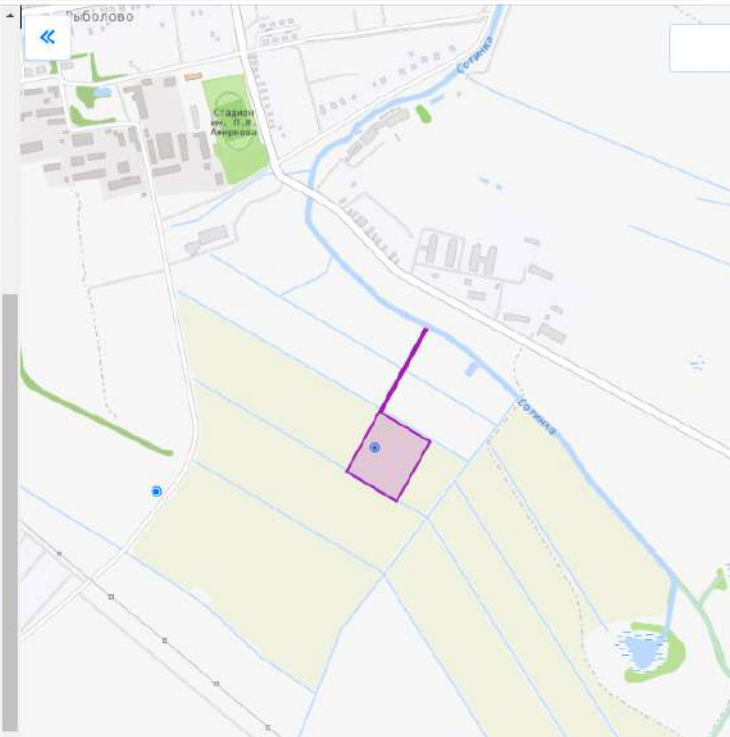
В случае прекращения членства настоящее свидетельство подлежит возврату в СРО «СФСО»

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»
зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков
23 декабря 2016 года за № 0017



← Я ↻ nspcd.gov.ru НСПД | Геоинформационный портал

Дата присвоения	18.11.2023
Кадастровый номер	50:23:0050446:4654
Кадастровый квартал	50:23:0050446
Адрес	-
Площадь уточненная	34 047 кв. м
Площадь декларированная	-
Площадь	-
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	для ведения сельхозпроизводства
Форма собственности	Частная
Кадастровая стоимость	592 417,8 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости	17,4 руб./кв. м



← 55.3845484, 38.4104031

Все

Новорязанское шоссе

территориальное управление Рыболов...

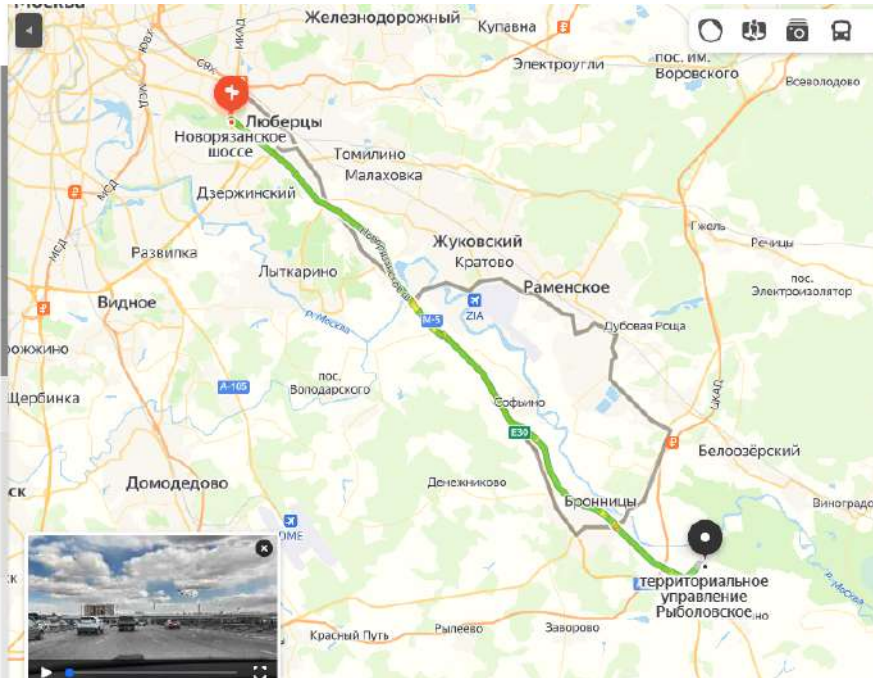
Добавить Сбросить

Параметры ▾ Отправление сейчас

51 мин Прибытие в 10:24
53 км
Плохая дорога

55 мин Прибытие в 10:29
52 км
Плохая дорога
[Посмотреть подробнее](#) Исправить

1 ч 6 мин Прибытие в 10:39
52 км
Плохая дорога




Объект аналог №2

www.avito.ru Участок 10 га (СНТ, ДНП) на продажу в Воскресенске | Продажа земель...

Участок 10 га (СНТ, ДНП)

[Добавить в избранное](#)
[Сравнить](#)
[Добавить заметку](#)



[6 000 000 ₽](#)
 6 000 ₽ за сотку
 В ипотеку от 46 165 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

[Без звонков](#)
 Пользователь предпочитает сообщения

[Написать сообщение](#)
 Отвечает за несколько часов

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца
 Здравствуйте!

[Ещё продаёте?](#)
[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Пользователь
 Частное лицо
[Документы проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

Об участке

Площадь: 1000 сот. Расстояние от МКАД: 56 км

Расположение

Московская обл., Раменский г.о., Бубновский пр.
Новорязанское шоссе, 56 км

[Скрыть карту](#)

www.avito.ru Участок 10 га (СНТ, ДНП) на продажу в Воскресенске | Продажа земель...

Московская обл., Раменский г.о., Бубновский пр.
Новорязанское шоссе, 56 км

[Показать карту](#)

6 000 000 ₽

6 000 ₽ за сотку
 В ипотеку от 46 165 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

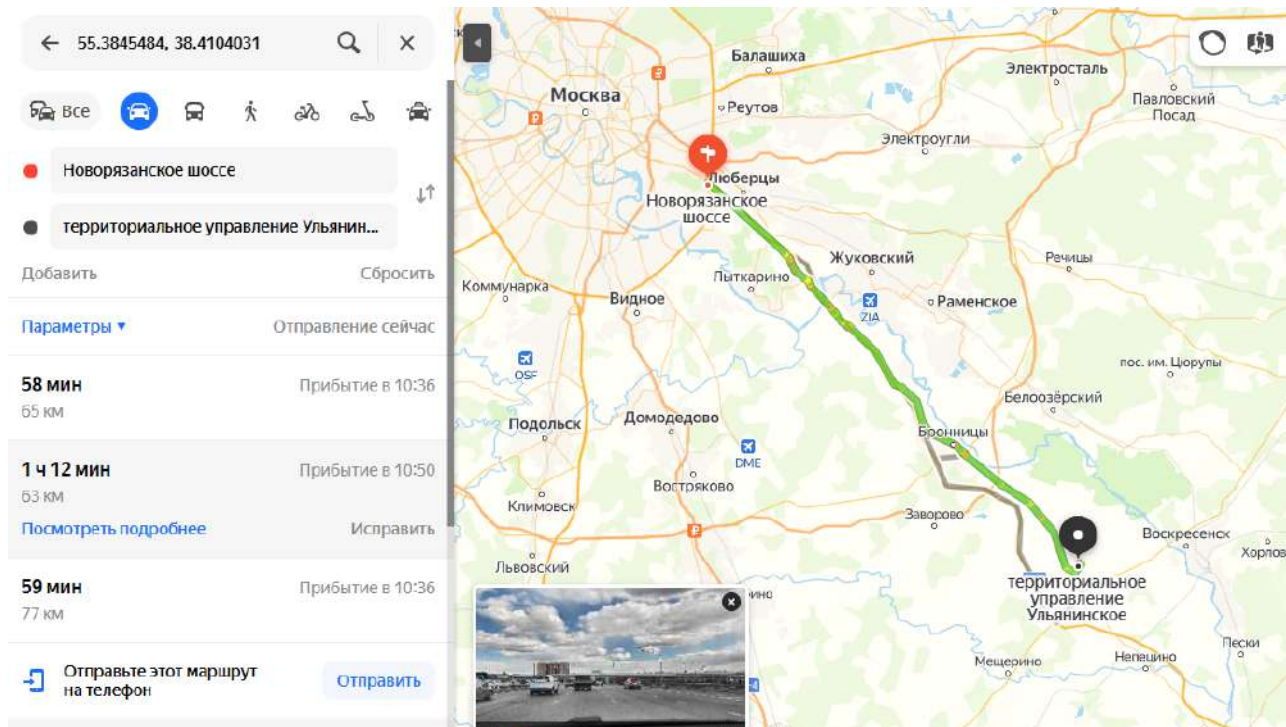
[Без звонков](#)
 Пользователь предпочитает сообщения

[Написать сообщение](#)
 Отвечает за несколько часов

Описание

Продается участок 10 Га сельхозназначения (Сх1). Кадастровый номер для ориентира 50:23:0050449:30. Адрес: Московская область, Раменский район, д. Никитское, от МКАД 60 км. Асфальтированный круглогодичный подъезд. Электричество через Россети, линия по границе. Возможна рассрочка, индивидуальные условия. По всем вопросам звоните, пишите. Константин

Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	25.11.2007
Кадастровый номер	50:23:0050449:30
Кадастровый квартал	50:23:0050449
Адрес	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Ульяновское, с. Никитское
Площадь уточненная	119 100 кв. м
Площадь декларируемая	-
Площадь	-
Статус	Ранее учтенный
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Для ведения сельскохозяйственного производства
Форма собственности	-
Кадастровая стоимость	1 143 360 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости	9,6 руб./кв. м

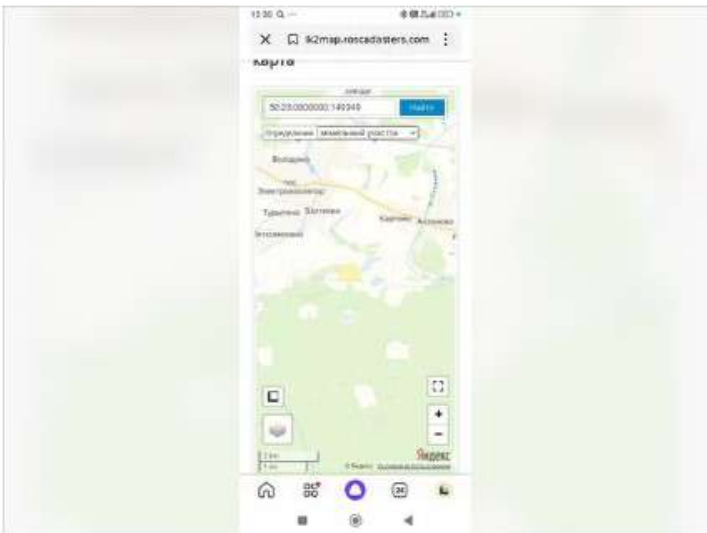


Объект аналог №3

www.avito.ru Участок 3,2 га (СНТ, ДНП) на продажу в Раменском | Продажа земельн...

Участок 3,2 га (СНТ, ДНП)

[Добавить в избранное](#)
[Сравнить](#)
[Добавить заметку](#)



[Показать телефон](#)
8 981 xxx-xx-xx

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте! [➔](#)

[Ещё продаёте?](#)
[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Пользователь
Частное лицо

[Подписаться на продавца](#)

Об участке

Площадь: 320 сот. Расстояние от МКАД: 27 км

Расположение

Московская обл., Раменский муниципальный округ, Раменское,
Комсомольская пл.,
Егорьевское шоссе, 27 км [Скрыть карту](#)

www.avito.ru Участок 3,2 га (СНТ, ДНП) на продажу в Раменском | Продажа земельн...

Московская обл., Раменский муниципальный округ, Раменское,
Комсомольская пл.,
Егорьевское шоссе, 27 км [Показать карту](#)

2 800 000 ₽

8 750 ₽ за сотку
В ипотеку от 32 735 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

[Показать телефон](#)
8 981 xxx-xx-xx

[Написать сообщение](#)


Описание

продам участок, сельхоз назначения, кадастровый номер 50:23:0000000:149349, торг возможен.

Ипотека со скидкой на Авито







nspsd.gov.ru НСПД | ГИСинформационный портал 80%

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	22.10.2014
Кадастровый номер	50:23:0000000:149349
Кадастровый квартал	50:23:0000000
Адрес	местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах Резервута
Площадь уличная	320 000 кв. м
Площадь декларированная	-
Площадь	-
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Для сельскохозяйственного производства
Форма собственности	Частная
Кадастровая стоимость	2 201 600 руб.



Координаты скопированы в буфер обмена

← 55.3845484, 38.4104031

Все      


Новорязанское шоссе


территориальное управление Новохар...

Добавить Сбросить


Параметры ▾ Отправление сейчас


1 ч 29 мин 65 км Прибытие в 11:09

 Плохая дорога

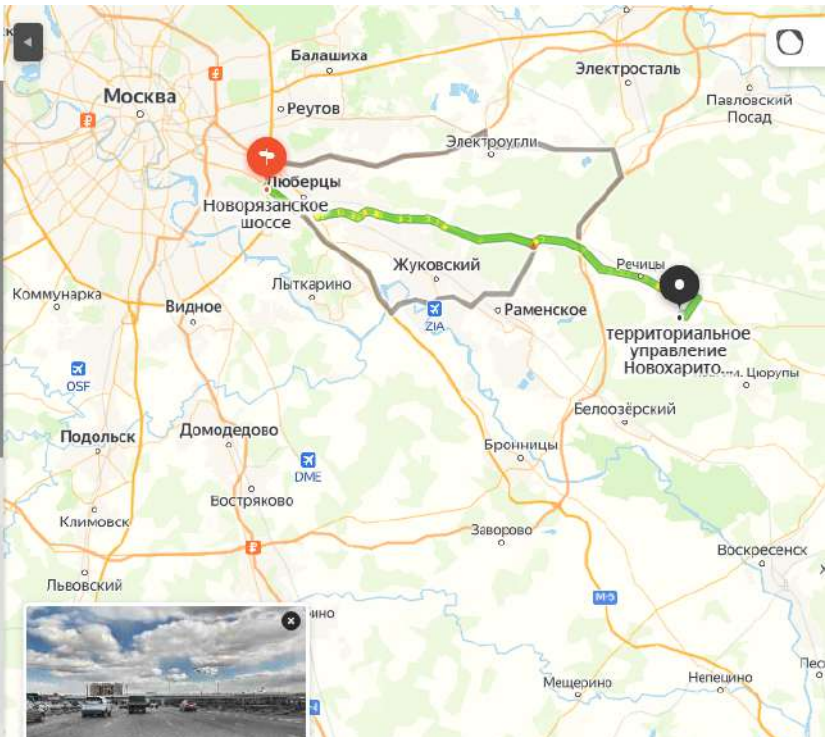

 Ж/д переезд

1 ч 36 мин 56 км Прибытие в 11:15

 Плохая дорога

 Ж/д переезд

[Посмотреть подробнее](#) Исправить


Аналоги участки под дачное строительство Раменский район

Объект аналог №1

www.avito.ru Участок 4,13 га (СНТ, ДНП) на продажу в Мещерино | Продажа земель...

Участок 4,13 га (СНТ, ДНП)

[Добавить в избранное](#)
[Сравнить](#)
[Добавить заметку](#)



[Показать телефон](#)
 в 918 XXX-XX-XX

[Написать сообщение](#)
 Отвечает около часа

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

[Ещё продаёте?](#)
[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Южный Берег
 Риелтор
 На Авито с 28 марта 2025
[Документы проверены](#)

[27 объявлений пользователя](#)
[Подписаться на продавца](#)

Об участке

Площадь: 413 сот. Расстояние от МКАД: 54 км

Расположение

Московская обл., Раменский муниципальный округ, с. Степановское, 61А
 Новорязанское шоссе, 54 км [Скрыть карту ^](#)



Описание

Продаётся земельный участок, расположенный в Раменском районе Московской области. Удаленность от МКАД – 65 км по Новорязанскому шоссе.

Предложение актуально до 06.06.2025 года!

Основные характеристики участка:

- * общая площадь – 41 339,00 м²
- * право владения – частная собственность
- * категория – земли сельхоз назначения
- * вид разрешенного использования – для дачного строительства
- * территориальная зона СХ-2 (ведение садоводства)
- * правильная форма, единый массив
- * рельеф – ровный и без перепадов высот, сухой
- * коммуникации на массив участок, электричество по границе.

Земельный участок реализуется посредством электронных торгов в рамках процедуры по ФЗ-№127 (Банкротство). Ипотека, кредитование и рассрочка при оплате не предусмотрены. Осмотр по предварительной договорённости.

Предлагаем всем желающим качественные агентские услуги по приобретению или реализации имущества с торгов по банкротству.

Объект № 60A829450

2 849 402 Р

6 899 Р за сотку

В ипотеку от 32 942 Р/мес.

[Посмотреть скидки](#)



Показать телефон
8 918 xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает около часа

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Южный Берег




Объект аналог №2

www.avito.ru Участок 10 га (СНТ, ДНП) на продажу в Воскресенске | Продажа земель...

Участок 10 га (СНТ, ДНП)

[Добавить в избранное](#)
[Сравнить](#)
[Добавить заметку](#)



[6 000 000 ₽](#)
 6 000 ₽ за сотку
 В ипотеку от 46 165 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

[Без звонков](#)
 Пользователь предпочитает сообщения

[Написать сообщение](#)
 Отвечает за несколько часов

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца
 Здравствуйте!

[Ещё продаёте?](#)
[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Пользователь
 Частное лицо
[Документы проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

Об участке

Площадь: 1000 сот. Расстояние от МКАД: 56 км

Расположение

Московская обл., Раменский г.о., Бубновский пр.
Новорязанское шоссе, 56 км

[Скрыть карту](#)

www.avito.ru Участок 10 га (СНТ, ДНП) на продажу в Воскресенске | Продажа земель...

Московская обл., Раменский г.о., Бубновский пр.
Новорязанское шоссе, 56 км

[Показать карту](#)

6 000 000 ₽

6 000 ₽ за сотку
 В ипотеку от 46 165 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

[Без звонков](#)
 Пользователь предпочитает сообщения

[Написать сообщение](#)
 Отвечает за несколько часов

Описание

Продается участок 10 Га сельхозназначения (Сх1). Кадастровый номер для ориентира 50:23:0050449:30. Адрес: Московская область, Раменский район, д. Никитское, от МКАД 60 км. Асфальтированный круглогодичный подъезд. Электричество через Россети, линия по границе. Возможна рассрочка, индивидуальные условия. По всем вопросам звоните, пишите. Константин

Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	25.11.2007
Кадастровый номер	50:23:0050449:30
Кадастровый квартал	50:23:0050449
Адрес	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Ульяновское, с. Никитское
Площадь уточненная	119 100 кв. м
Площадь декларируемая	-
Площадь	-
Статус	Ранее учтенный
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Для ведения сельскохозяйственного производства
Форма собственности	-
Кадастровая стоимость	1 143 360 руб.
Удельный показатель кадастровой стоимости	9,6 руб./кв. м



← 55.3845484, 38.4104031

Все

Новорязанское шоссе

территориальное управление Ульянин...

Добавить Сбросить

Параметры ▾ Отправление сейчас

58 мин Прибытие в 10:36
65 км

1 ч 12 мин Прибытие в 10:50
63 км

[Посмотреть подробнее](#) Исправить

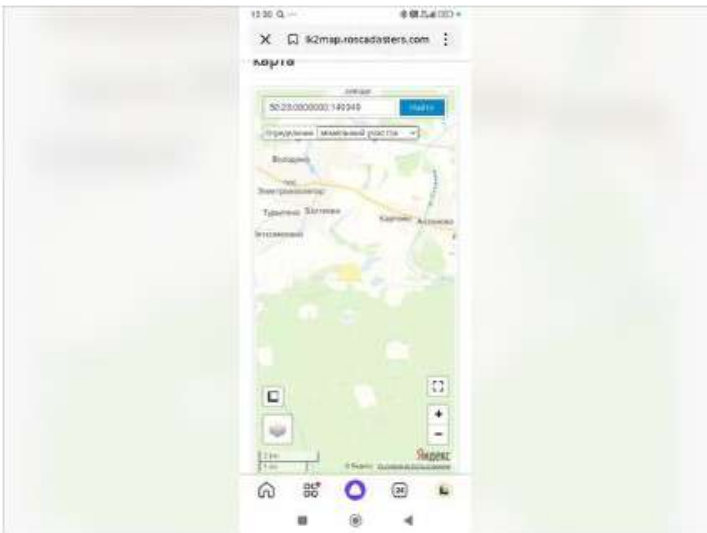
59 мин Прибытие в 10:36
77 км

[Отправьте этот маршрут на телефон](#) [Отправить](#)

www.avito.ru Участок 3,2 га (СНТ, ДНП) на продажу в Раменском | Продажа земельн...

Участок 3,2 га (СНТ, ДНП)

[Добавить в избранное](#)
[Сравнить](#)
[Добавить заметку](#)



[Показать телефон](#)
 8 981 xxx-xx-xx

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

[Ещё продаёте?](#)
[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Пользователь
 Частное лицо

[Подписаться на продавца](#)

Об участке

Площадь: 320 сот. Расстояние от МКАД: 27 км

Расположение

Московская обл., Раменский муниципальный округ, Раменское,
 Комсомольская пл.
 Егорьевское шоссе, 27 км [Скрыть карту](#)

www.avito.ru Участок 3,2 га (СНТ, ДНП) на продажу в Раменском | Продажа земельн...

Московская обл., Раменский муниципальный округ, Раменское,
 Комсомольская пл.
 Егорьевское шоссе, 27 км [Показать карту](#)

2 800 000 ₽

8 750 ₽ за сотку
 В ипотеку от 32 735 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

[Показать телефон](#)
 8 981 xxx-xx-xx

[Написать сообщение](#)

Описание

продам участок, сельхоз назначения, кадастровый номер 50:23:0000000:149349, торг возможен.

Ипотека со скидкой на Авито

nspsd.gov.ru НСПД | ГИСинформационный портал 80%

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	22.10.2014
Кадастровый номер	50:23:0000000:149349
Кадастровый квартал	50:23:0000000
Адрес	местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах Резервута
Площадь уличная	320 000 кв. м
Площадь декларированная	-
Площадь	-
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Для сельскохозяйственного производства
Форма собственности	Частная
Кадастровая стоимость	2 201 600 руб.

Координаты скопированы в буфер обмена

← 55.3845484, 38.4104031

Все

Новорязанское шоссе

территориальное управление Новохар...

Добавить Сбросить

Параметры ▾ Отправление сейчас

1 ч 29 мин
65 км
Прибытие в 11:09

Плохая дорога
 Ж/д переезд

1 ч 36 мин
56 км
Прибытие в 11:15

Плохая дорога
 Ж/д переезд

[Посмотреть подробнее](#) Исправить

ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ

ООО «УСАДЬБА»

140105, Московская область, г. Раменское, Северное шоссе, д. 10, офис 65/21-4
Тел. (495) 223-35-75

www.usadba.ru

ИНН 366217241/ИП 504030001

ОГРН 1173668013661

E-mail: info@usadba.ru

Исх. № _____ от «05» мая 2022 г.

№ _____ от _____ 2022 г.

Руководителю группы по управлению активами
фондов ЗАО УК «РВМ Капитал»
А.В. Муравьеву

Коммерческое предложение

Уважаемый Алексей Владимирович!

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

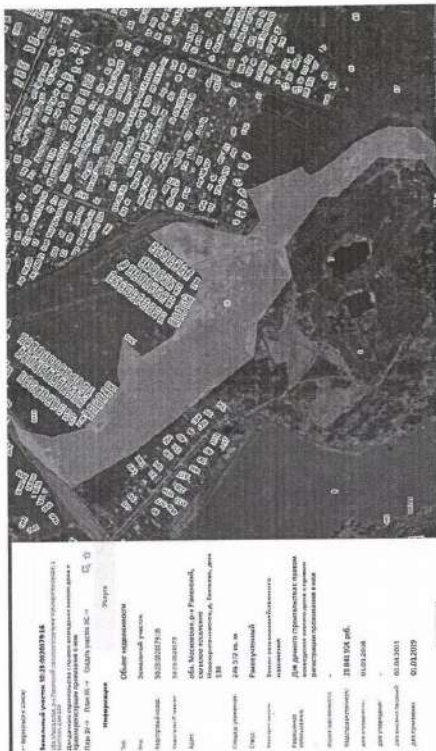
При выполнении расчета мы руководствовались, утвержденными в нашей организации расценками, включаемыми в себя, стоимостью доставки техники до места выполнения работ, ГСМ и расходные материалы, а также проживание рабочих:

1. Вырубка деревьев механизированным способом диаметром от 1,5 см, но не более 3,5 см на высоте 1,3 м от уровня земли = 225 000 руб./с/мена. Ориентировочный объем работ в смену одной бригады (2 чел) с применением техники АМКОДОР 2541 = 2500 кв.м. при высокой плотности произрастания.
2. Вырубка деревьев механизированным способом диаметром более 3,5 см, но не более 9,5 см на высоте 1,3 м от уровня земли = 312 500 руб./с/мена. Ориентировочный объем работ в смену одной бригады (2 чел) с применением техники Харвестер АМКОДОР 2551 = 3500 кв.м. при низкой плотности произрастания.
3. Вырубка деревьев ручным способом диаметром не более 2,5 см на высоте 1,3 м от уровня земли = 62 500 руб./с/мена. Ориентировочный объем работ в смену одной бригады (5 чел.) = применение бензопил и кусторезов = 1300 кв.м. при высокой плотности произрастания.
4. Вырубка деревьев ручным способом диаметром более 2,5 см на высоте 1,3 м от уровня земли = 100 000 руб./с/мена. Ориентировочный объем работ в смену одной бригады (5 чел.) с применением бензопил и кусторезов = 2000 кв.м. при низкой плотности произрастания.
5. Расчистка от ДКР (Дровесно-кустарниковой растительности) механизированным способом с применением мотыги = 150 000 руб./с/мена. Ориентировочный объем работ в смену одной бригады (2 чел) с применением техники АНУ-400 (мульчера-рогатора) = 4000 кв.м. при низкой плотности произрастания и небольших перепадах высот.
6. Расчистка от ДКР (Дровесно-кустарниковой растительности) ручным способом = 125 000 руб./с/мена. Ориентировочный объем работ в смену одной бригады (5 чел.) с применением бензопил и кусторезов = 1200 кв.м.
7. Утилизация ДКР с применением щеподробилки = 31 250 руб./с/мена.
8. Корчевание пней с применением техники – экскаватора ИСВ ЭСХ. Ориентировочный объем работ в смену = 2500 кв.м. при низкой плотности произрастания и небольших перепадах высот = 47 750 руб./с/мена.
9. Утилизация пней (с применением Дровесно-кустарниковой растительности) = 225 000 руб./Га
10. Выравнивание поверхности грунта планировщиком = 30 000 руб./с/мена. Ориентировочный объем работ в смену одной бригады (2 чел.) с применением техники – Бульдозер планировщик KAISER = 3000 кв.м.

1. Диспозитив почвы в 2 прохода. = 25 000 руб./с/мена. Ориентировочный объем работ в смену с применением техники – Трактор МТЗ 1221 с навесным оборудованием = 15 000 кв.м.

В качестве примера представляем расчет стоимости вырубки и расчистки от ДКР земельного участка с кадастровым номером 50:23:0020379:16 общей площадью 286 572 кв.м. расположенный по адресу: МО, Раменский район ст. Новократовское именовый разные виды деревьев и кустарников, а также арко вырезанный рельеф – ограды и перепалы высот более 2 метров по горизонту. Подъезд к участку огражден.

Схема границ земельного участка:



Вид работ, применяемая техника и стоимость работ/услуг:

1. **Подготовительные работы:**
 1. Составление технологической карты работ, проводимых на участке – при заказе работ по расчете услуга предоставляется бесплатно.
 2. Содействие депрощана и переобшивки выемности по зеленым насаждениям. – 375 000 руб./Га. (9 246 430 руб).
 3. Согласование технологической карты с ГКУ МО «Мособллес» и участием лесничества (Виноградовский филиал ГКУ МО «Мособллес») - при заказе работ по расчете услуга предоставляется бесплатно.
 4. Согласование технологической карты с Администрацией Раменского городского округа и МКУ ТУ «Новоархангельское» - при заказе работ по расчете услуга предоставляется бесплатно.
 5. Сопровождение процедуры получения Заказчиком порубочного билета в Администрации Раменского городского округа. Работы по вырубке деревьев и расчистке от ДКР выполняются только при условии получения от Заказчика разрешения на вырубку зеленых насаждений и ошпытки компенсации за вырубку зеленых насаждений в соответствии с Постановлением № 14 от 25.09.2017 г. Расчет компенсации осуществляется и бюджет осуществляется по методике, утвержденной Решением Совета депутатов Раменского городского округа от 26.08.2020 № 11/31-СД.
 6. Извещение уполномоченных органов о начале производства работ на земельном участке - при заказе работ по расчете услуга предоставляется бесплатно.
 7. Оформление ордера на земельные работы - при заказе работ по расчете услуга предоставляется бесплатно.
- II. **Работы по организации временной подъездной дороги к земельному участку**
 1. Согласование организации/строительства временного подъезда к участку с собственниками смежных земельных участков, через которые предполагается осуществлять подъезд к месту выполнения работ. Возможно потребуется оформление сервитута. (При достижении договоренностей с собственниками – в частном порядке, при не достижении – через суд) – 200 000 руб.
 2. Работы по расчете участка для строительства подъездной дороги. Ориентировочные затраты составят 750 000 руб. (учитывается по результатам согласования трассы со смежными собственниками).
 3. Планирование тротуар Бульдозером с подсыпкой неровностей ШТС. Ориентировочные затраты составят 1 000 000 руб. (учитывается по результатам согласования трассы со смежными собственниками).
 4. Строительные работы – устройство подушки и укладки дорожных плит в заболоченных участках (около 720 кв.м). Ориентировочные затраты составят 5 000 000 руб. (учитывается по результатам согласования трассы со смежными собственниками).
- III. **Работы по вырубке, уничтожению порубочных остатков и мульчированию**
 1. Работы по вырубке группировки механизированным способом – ок 35 000 кв.м. (Деревья, диаметром более 3,5 см, но не более 9,5 см на высоте 1,3 м от уровня земли с применением техники Харвестер АМКОДОР 2551 – 10 (десять) смен – 3 125 000 руб.
 2. Работы по вырубке ерликов деревьях механизированным способом – ок. 140 000 кв.м. (Деревья,

диаметром от 15 см, но не более 35 см на высоте 1,3 м от уровня земли с применением техники: Харвестер АМК(ОР 2-541) – 56 (пятьдесят шесть) смен – 12 600 000 руб.

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

4. Трелевка, штапель с применением трелевочника = 60 (шестьдесят) смен – 2 250 000 руб.

5. Корчевание пней с применением техники – экскаватора JCB 3CX – 100 (сто) смен – 4 375 000 руб.

6. Утилизация пней и других отходов ДКР (с применением Дезоксого измельчителя) – 5 375 000 руб.

IV. Финальная обработка участка

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

8. Дезоксирование почвы в 2 прохода с применением техники – Трактор МТЗ 1221 с навесным оборудованием = 32 (тридцать две) смены – 800 000 руб.

ИТОГО:

- стоимость работ и услуг по расчистке участка с кадастровым номером 50:23:0020379:16 общей площадью 246 572 кв.м. (без стоимости получения порубочного билета и компенсационных платежей) – 50 596 450 руб. НДС не применимо (УСН). При этом вся вырубленная древесина передается заказчику по акту приема-передачи и является собственностью заказчика. Ориентировочный объем древесины, передаваемый заказчику с данного земельного участка – 3 200 куб.м.

- ориентировочная стоимость компенсационных платежей в бюджет района – 182 141 059 руб. (Точный расчет компенсационных платежей возможно выполнить только после составления пересчетной ведомости по зеленым насаждениям).

Улучшенный расчет затрат по остальным участкам, принадлежащим Вашей организации и требующим расписки – в приложении №1 к настоящему письму.

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

С уважением,
Генеральный директор

А.Н. Сироткин



Иск. № БН
От «5» МАР 2022
На № _____
От « » _____ 2022



Генеральному директору
ООО «ФандОценка»
Ивашковой Н.П.

Уважаемая Наталья Павловна!

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

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

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

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

ОГРН 1057749282810
ИНН 7722563196
КПП 770901001

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

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

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

ОГРН 1057749282810
ИНН 7722563196
КПП 770901001

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

9	50:23:0020379:56	29 211	для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, д. Бахтеево	Залесенность 90%; Закустаренность - 20%,	Выполнить мульчирование кустарника и вырубку деревьев
10	50:23:0020379:57	29 960	для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, д. Бахтеево	Залесенность 60%; Закустаренность - 30%	Выполнить мульчирование кустарника и вырубку деревьев
11	50:23:0020459:24	29 836	для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, с. Карпово	Закустаренность 50%, Заболочиваемость - 100%,	Выполнить мульчирование кустарника и учесть инженерно-геологические условия
12	50:23:0020459:28	29 414	для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, с. Карпово	Закустаренность 50%, Заболоченность (подтопляемость) - 100%,	Выполнить мульчирование кустарника и учесть инженерно-геологические условия
13	50:23:0020459:44	29 638	для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, с. Карпово	Участок вытянутый вдоль реки "Сеченка" (Код водного объекта 0901010181211000024331, длина водотока - 16 км, сопряженный с разрушенной системой мелиорации. Охранная зона реки, закустаренность 5%,	Выполнить мульчирование кустарника и учесть охранную зону рек
14	50:23:0020459:45	29 727	для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом	Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, с. Карпово	Закустаренность 60%, Заболоченность (подтопляемость) - 100%,	Выполнить мульчирование кустарника и учесть инженерно-геологические условия

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

ОГРН 1057749282810
ИНН 7722563196
КПП 770901001

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

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

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

ОГРН 1057749282810
ИНН 7722563196
КПП 770901001

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

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

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

ОГРН 1057749282810
ИНН 7722563196
КПП 770901001

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

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

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

ОГРН 1057749282810
ИНН 7722563196
КПП 770901001

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

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

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

ОГРН 1057749282810
ИНН 7722563196
КПП 770901001

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

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

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

ОГРН 1057749282810
ИНН 7722563196
КПП 770901001

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

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

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

Заместитель Генерального директора - Финансовый директор



Володарский А.В.

Исполнитель Литвинчук Анна (доб. 418)

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

ОГРН 1057749282810
ИНН 7722563196
КПП 770901001

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

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

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

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

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

ОГРН 1057749282810
ИНН 7722563196
КПП 770901001

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

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**

№ 50/023/001/2016-557

Дата 13.02.2016.

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

1. Характеристики объекта недвижимости:	объекта
Кадастровый номер объекта:	(или условный) 50:23:0010348:196
наименование объекта:	Земельный участок
назначение объекта:	Земли сельскохозяйственного назначения, под дачное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем
площадь объекта:	25 727 кв. м
инвентарный номер, литер:	
этажность (этаж):	
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытое акционерное общество Управляющая компания "ТрастЮнион - Фонды недвижимости" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депозитариев инвестиционных паев.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 50-50-23/076/2011-041 от 23.05.2011
4. Ограничение (обременение) права:	
4.1.1. вид:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала, кад.№ 50:23:0010348:196. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: под дачное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, общая площадь 25 727 кв. м
дата государственной регистрации:	28.01.2016
номер государственной регистрации:	50-50/023-50/999/001/2016-200/2
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 28.01.2016 до 01.12.2027
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал», ИНН: 7722563196
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Экспертный фонд "Солид Подмосковный" зарегистрирован в ФСОФ России №18.10.2007 г. за № 1028-94135580 от 18.10.2007 г.

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

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

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

1. Характеристики объекта недвижимости:	объекта недвижимости)
Кадастровый номер объекта:	50:23:0010348:195
наименование объекта:	Земельный участок
назначение объекта:	Земли сельскохозяйственного назначения, под дачное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем
площадь объекта:	26 752 кв. м
инвентарный номер, литер:	
этажность (этаж):	
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала
состав:	2.1. Владельца инвестиционных павс - Закрытое акционерное общество Управляющая компания "ТрастЮнион - Фонды недвижимости" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных павс в реестре владельцев инвестиционных павс и счетов депо владельцев инвестиционных павс.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Общая площадь собственности, № 50-50-23/076/2011-142 от 24.05.2011
4. Ограничение (обременение) права:	4.1.1. вид: Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала, кад. № 50:23:0010348:195. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: под дачное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, общая площадь 26752 кв. м
дата государственной регистрации:	25.02.2016
номер государственной регистрации:	50-50/023-50/999/001/2016-170/2
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 25.02.2016 по 01.12.2027
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал», ИНН: 7722563196
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом с ограниченной ответственностью «Солид Подмосковский» зарегистрированный в ФСО РФ России 18.10.2007г. за № 1028-94135580 от 18.10.2007г.

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

Выписка выдана: Махортых Эдуард

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

СПЕЦИАЛИСТ ГОРАЗДА
Курочкина Е.А.
подпись/подпись государственного регистратора

Карповский М. С.
(подпись/подпись)

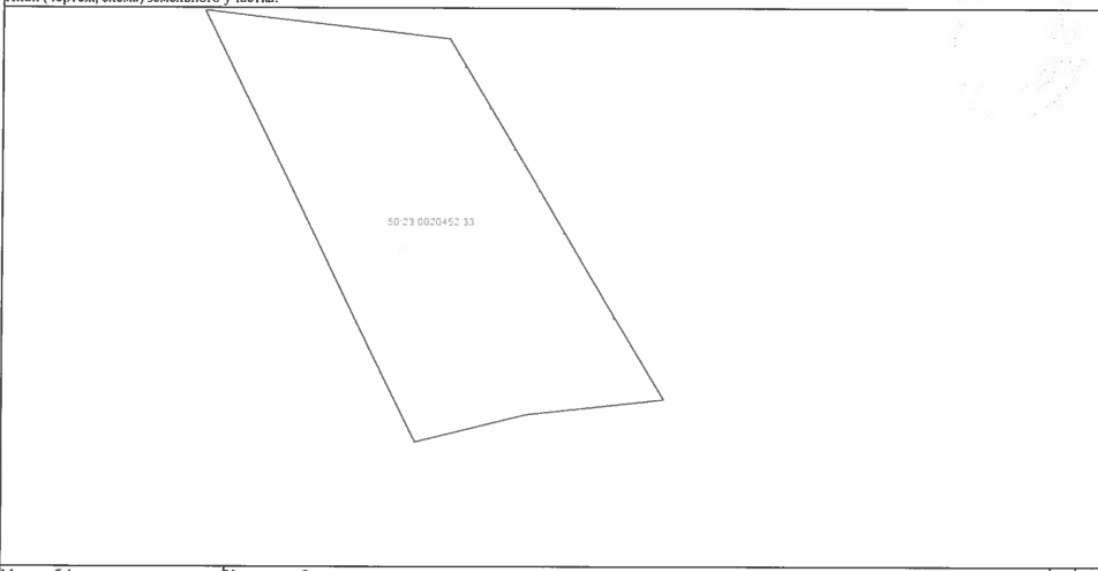
Подписные материалы выданы по ЕПМ для выполнения государственных функций государственной власти, органы местного самоуправления, организации, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в соответствии с требованиями Федерального закона от 27.07.2007 № 207-ФЗ (в редакции Федерального закона от 27.07.2007 № 207-ФЗ) от 11.03.2016 г.

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

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

М.П.

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

Земельный участок		(вид объекта недвижимости)	
Лист № _____	Раздела 3	Всего листов раздела 3: _____	Всего разделов: _____
03.04.2017 № 50-0-1-294/4006/2017-4062		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:23:0020452:33	
План (чертеж, схема) земельного участка:			
			
Масштаб 1:		Условные обозначения:	
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		(подпись)	Шацков М. Ю.
(подпись, наименование должности)			(инициалы, фамилия)

М.П.

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА РОСРЕЕСТРА" ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

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

Земельный участок	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u> </u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u> </u>
03.04.2017 № 50-0-1-294/4006/2017-4063	Всего разделов: <u> </u>
Кадастровый номер:	50:23:0020452:34
Номер кадастрового квартала:	50:23:0020452
Дата присвоения кадастрового номера:	02.11.1993
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала
Площадь:	28201 +/- 1469 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	162719.77
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного производства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Хижняков Александр Сергеевич
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР <small>(полное наименование должности)</small>	Шацков М. Ю. <small>(инициалы, фамилия)</small>

М.П.

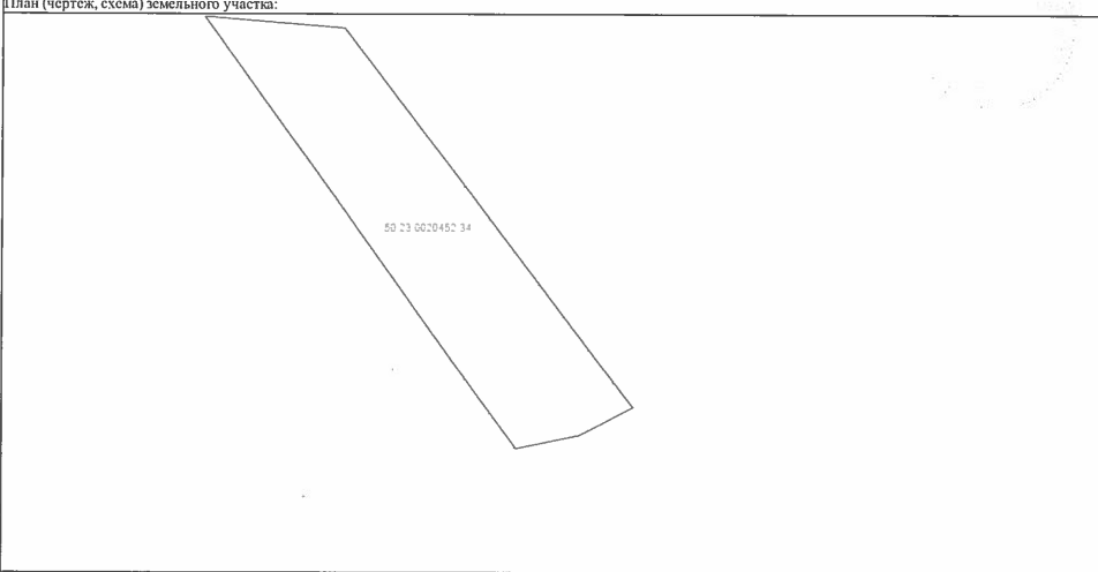
Раздел 2

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

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

М.П.

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

Земельный участок			
<small>(вкл. объект недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 3	Всего листов раздела 3:	Всего разделов:
03.04.2017	№ 50-0-1-294/4006/2017-4063		
Кадастровый номер:		50:23:0020452:34	
План (чертеж, схема) земельного участка:			
			
Масштаб 1:		Условные обозначения:	
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Шацков М. Ю.	
<small>(полное наименование должности)</small>		<small>(подпись)</small>	

М.П.

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

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

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

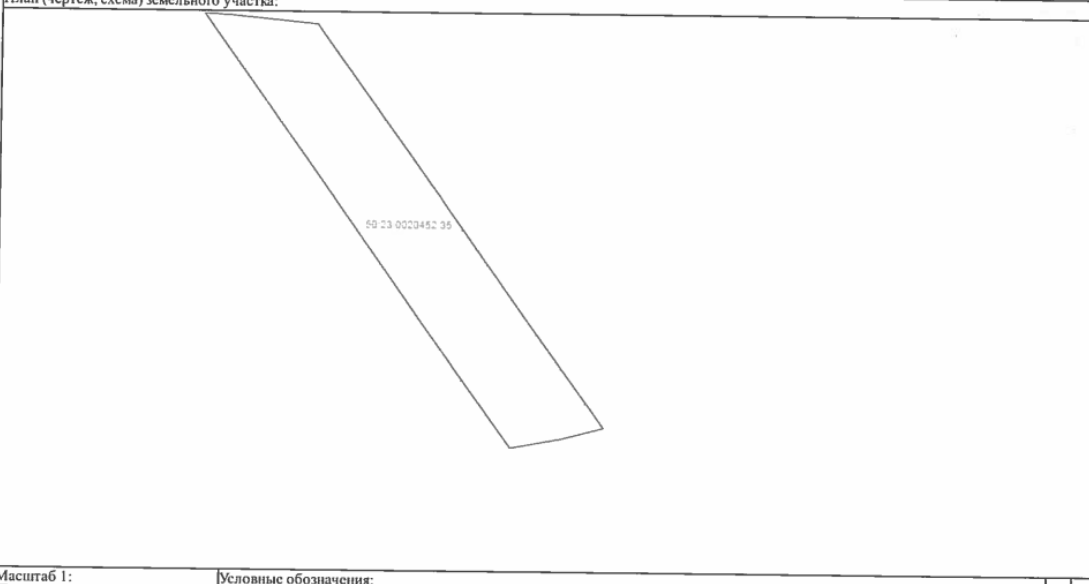
М.П.

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

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

М.П.

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

Земельный участок		(вид объекта недвижимости)	
Лист № _____	Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : _____	Всего разделов: _____
03.04.2017 № 50-0-1-294/4006/2017-4065		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:23:0020452:35	
План (чертеж, схема) земельного участка:			
			
Масштаб 1:		Условные обозначения:	
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Шацков М. Ю.	
(подпись)		(подпись)	

М.П.

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА РОСРЕЕСТРА" ПО
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
03.04.2017 № 50-0-1-294/4006/2017-4052	
Кадастровый номер:	50:23:0020452:23
Номер кадастрового квартала:	50:23:0020452
Дата присвоения кадастрового номера:	01.11.1993
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала
Площадь:	19325 +/- 1216 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	53530.25
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного производства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 50:23:0020452:28.
Получатель выписки:	Хижняков Александр Сергеевич
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР	Шациков М. Ю.
(полное наименование должности)	(подпись)

М.П.

Раздел 2

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

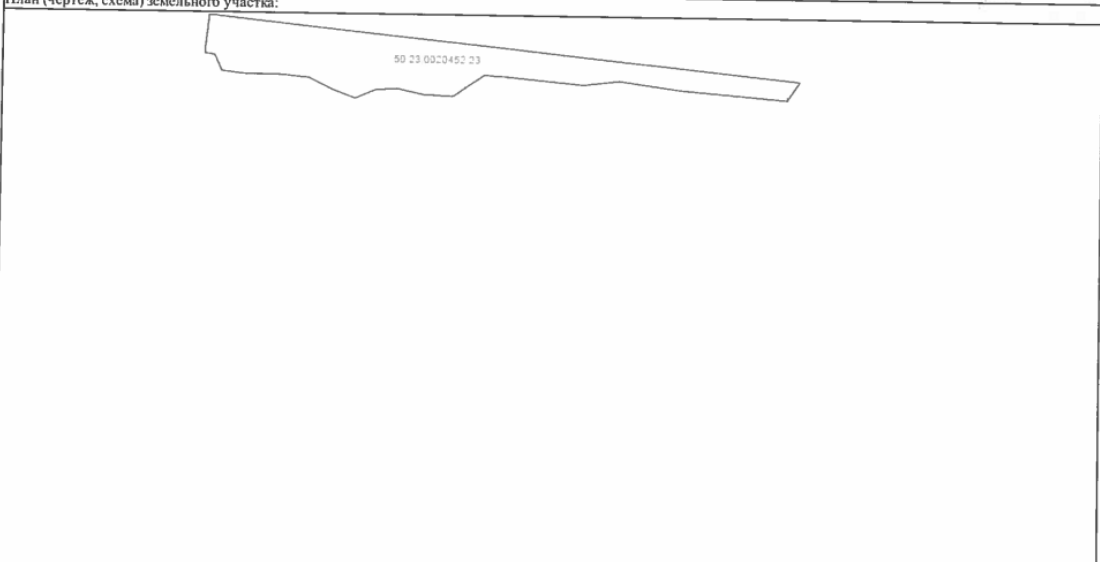
Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № _____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____
03.04.2017 № 50-0-1-294/4006/2017-4052	
Кадастровый номер:	50:23:0020452:23
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Мартынов Павел Николаевич
2. Вид, номер и дата государственной регистрации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

М.П.

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

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

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1: _____ Условные обозначения: _____

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

М.П.

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

Раздел 1

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

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

Земельный участок		
<small>(вид объекта недвижимости)</small>		
Лист № <u> 1 </u> Раздела <u> 1 </u>	Всего листов раздела <u> 1 </u> : _____	Всего разделов: _____
03.04.2017 № 50-0-1-294/4006/2017-4056		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		50:23:0020452:28

Номер кадастрового квартала:	50:23:0020452
Дата присвоения кадастрового номера:	02.11.1993
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в западной части кадастрового квартала.
Площадь:	28202 +/- 1469 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	162725.54
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного производства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 50:23:0020452:23.
Получатель выписки:	Хижняков Александр Сергеевич

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

М.П.

Раздел 2

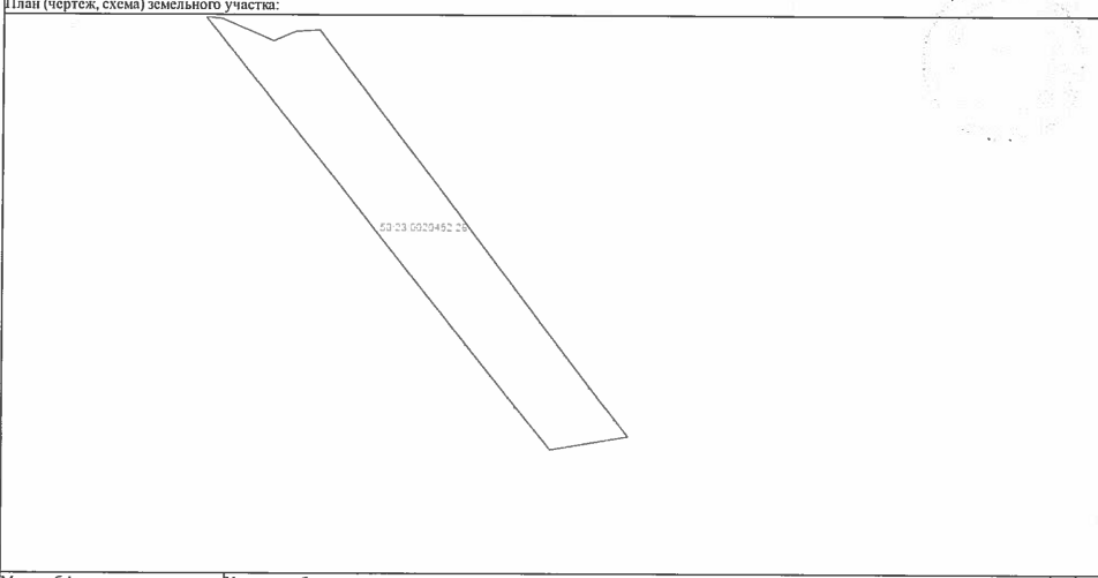
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

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

М.П.

Раздел 3

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

Земельный участок		(вид объекта недвижимости)	
Лист № _____	Раздела 3	Всего листов раздела 3: _____	Всего разделов: _____
03.04.2017 № 50-0-1-294/4006/2017-4056		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:23:0020452:28	
План (чертеж, схема) земельного участка:			
			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР	(подпись)	Шацков М. Ю.	
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)	

М.П.

**ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА РОСРЕЕСТРА" ПО
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

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

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

М.П.

Раздел 2

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

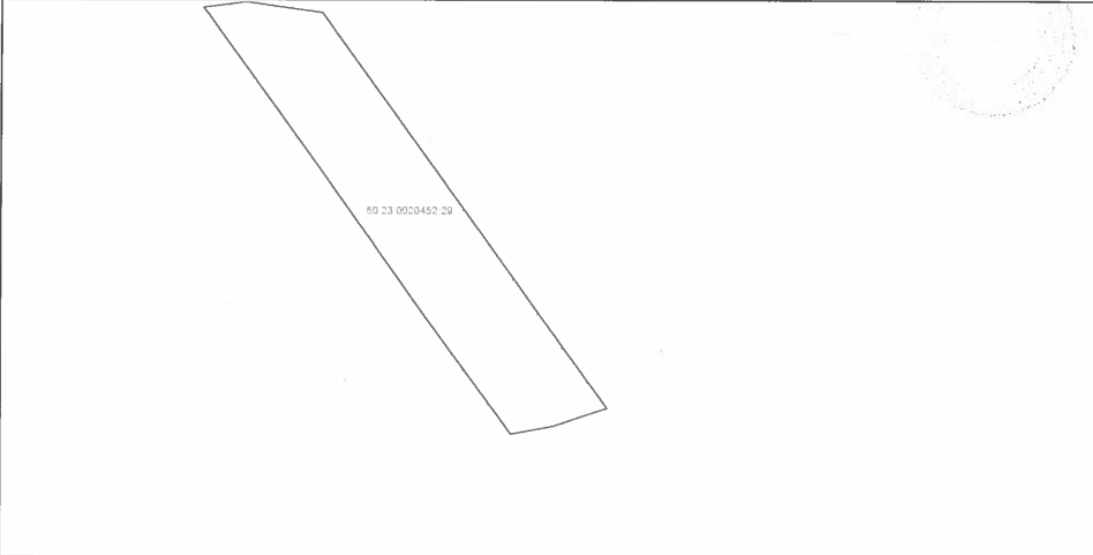
Земельный участок	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u> </u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : <u> </u>
03.04.2017 № 50-0-1-294/4006/2017-4057	
Кадастровый номер:	50:23:0020452:29
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Мартынов Павел Николаевич
2. Вид, номер и дата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

М.П.

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

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> :	Всего разделов: _____
03.04.2017 № 50-0-1-294/4006/2017-4057		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:23:0020452:29	

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1: _____

Условные обозначения: _____

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

М.П.

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

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

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

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> :	Всего разделов: _____
03.04.2017 № 50-0-1-294/4006/2017-4054		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:23:0020452:24	

Номер кадастрового квартала:	50:23:0020452
Дата присвоения кадастрового номера:	02.11.1993
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала
Площадь:	29163 +/- 1494 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	5319039.57
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	под дачное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Хижняков Александр Сергеевич

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

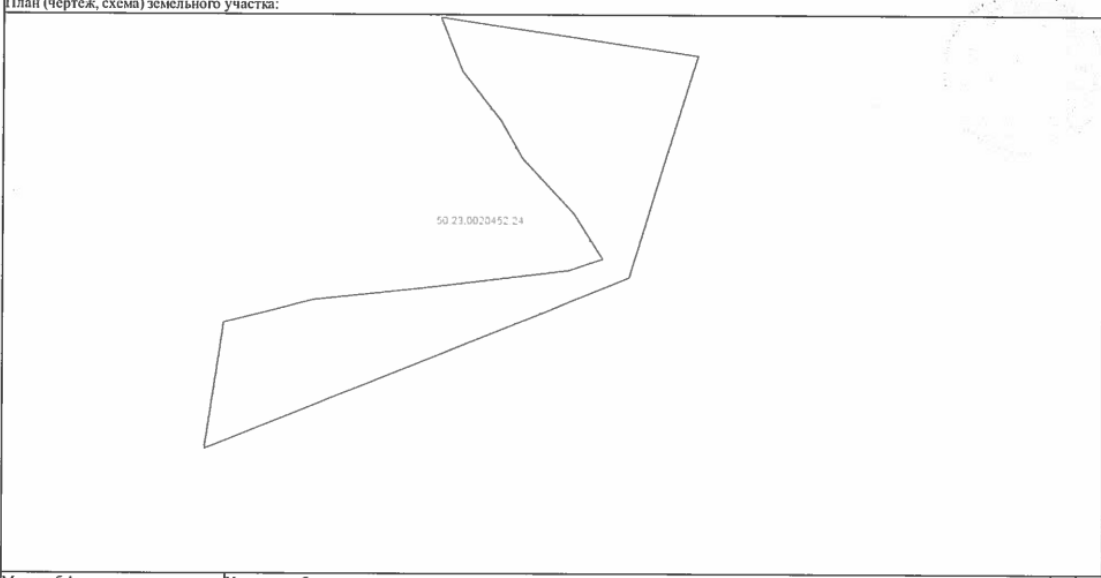
М.П.

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

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

М.П.

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

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

М.П.

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА РОСРЕЕСТРА" ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

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

М.П.

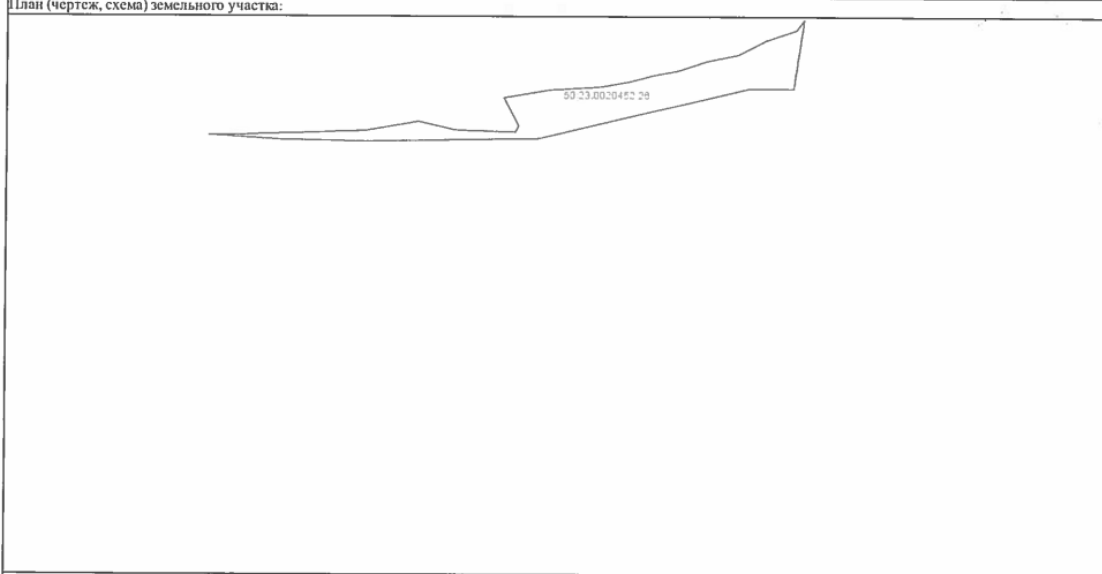
Раздел 2

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

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

М.П.

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 3	Всего листов раздела 3:	Всего разделов:
03.04.2017	№ 50-0-1-294/4006/2017-4055		
Кадастровый номер:		50:23:0020452:26	
План (чертеж, схема) земельного участка:			
			
Масштаб 1:		Условные обозначения:	
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Шацков М. Ю.	
(полное наименование должности)		(подпись)	

М.П.

ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕРРИТОРИАЛЬНО-КАДАСТРОВЫХ СЛУЖБ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА РОСРЕЕСТРА ПО
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
(полное наименование органа регистрации прав)

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

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела 1
03.04.2017	№ 50-0-1-294/4006/2017-4059
Кадастровый номер:	50:23:0020452:30
Номер кадастрового квартала:	50:23:0020452
Дата присвоения кадастрового номера:	02.11.1993
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала
Площадь:	29058 +/- 1492 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	167664.66
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного производства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Хижняков Александр Сергеевич
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР	Шацков М. Ю.
(полное наименование должности)	(подпись)

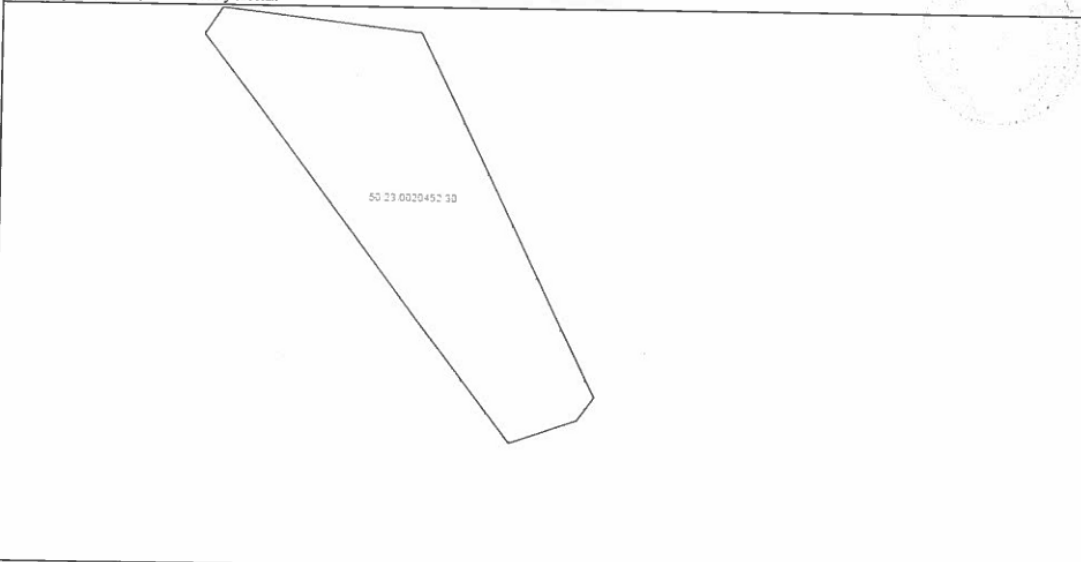
М.П.

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

Земельный участок		(вид объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
03.04.2017 №	50-0-1-294/4006/2017-4059		
Кадастровый номер:		50:23:0020452:30	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Мартынов Павел Николаевич		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственности, № 50-50/023-50/023/001/2015-7857/3 от 14.03.2015		
3. Документы-основания:	3.1. сведения не предоставляются		
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Шацков М. Ю.	
(подпись)		(инициалы, фамилия)	

М.П.

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

Земельный участок		(вид объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела 3	Всего листов раздела 3:	Всего разделов:
03.04.2017 №	50-0-1-294/4006/2017-4059		
Кадастровый номер:		50:23:0020452:30	
План (чертеж, схема) земельного участка:			
			
Масштаб 1:		Условные обозначения:	
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Шацков М. Ю.	
(подпись)		(инициалы, фамилия)	

М.П.

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА РОСРЕЕСТРА" ПО
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
03.04.2017 № 50-0-1-294/4006/2017-4060	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	50:23:0020452:31
Номер кадастрового квартала:	50:23:0020452
Дата присвоения кадастрового номера:	02.11.1993
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в восточной части кадастрового квартала
Площадь:	22279 +/- 130 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	128549.83
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного производства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Хижняков Александр Сергеевич
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР	Шацков М. Ю.
(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Раздел 2

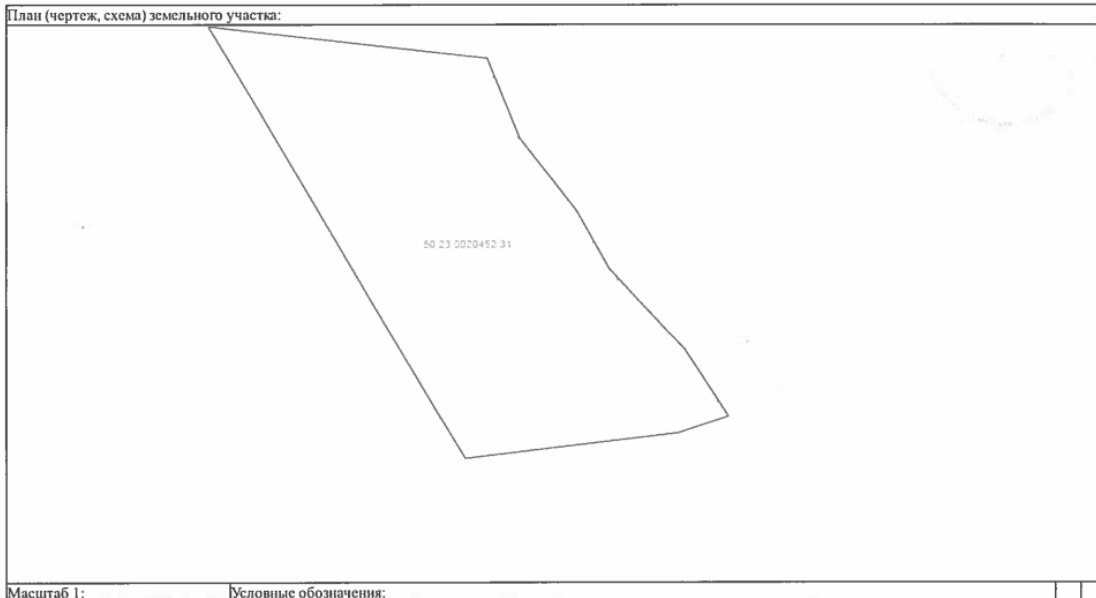
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____
03.04.2017 № 50-0-1-294/4006/2017-4060	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	50:23:0020452:31
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Мартынов Павел Николаевич
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственности, № 50-50/023-50/023/001/2015-7859/3 от 14.03.2015
3. Документы-основания:	3.1. сведения не предоставляются
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР	Шацков М. Ю.
(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

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

Земельный участок				
(вкл. объект недвижимости)				
Лист №	Раздела 3	Всего листов раздела 3:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
03.04.2017 № 50-01-294/4006/2017-4060				
Кадастровый номер:		50:23:0020452:31		



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

М.П.

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

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

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

Дата 13.02.2016 № 50/023/001/2016-492

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

1. Характеристики объекта недвижимости:	Кadaстровый номер объекта: 50:23:0020452:32
наименование объекта:	Земельный участок
назначение объекта:	Земли сельскохозяйственного назначения. Для сельскохозяйственного производства
площадь объекта:	19 506 кв. м
инвентарный номер, литер:	
этажность (этаж):	
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в восточной части кадастрового квартала
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных пав - Закрытое акционерное общество Управляющая компания "ТрастОнион - Фонды недвижимости" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных пав в реестре владельцев инвестиционных пав и счетов лесо владельцев инвестиционных пав.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 50-50-23/016/2012-077 от 14.02.2012
4. Ограничение (обременение) права:	
4.1.1. Вид:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в восточной части кадастрового квартала, кат.№ 50:23:0020452:32, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, общая площадь 19506 кв. м
дата государственной регистрации:	28.01.2016
номер государственной регистрации:	50-50/023-50/999/001/2016-281/2
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 «ФВМ Капитал», ИНН: 7722563196
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Солдс Подмоскoвный" зарегистрирован ФСОФР России 18.10.2007г. за № 1028-94135580 от 18.10.2007г.
	Договор о передаче прав и обязанностей по договору

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

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

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

Дата 13.02.2016 № 50/023/001/2016-587

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

1. Характеристики объекта недвижимости:	объекта недвижимости)	50:23:0020460:24
наименование объекта:	Земельный участок	
назначение объекта:	Земли сельскохозяйственного назначения, Для сельскохозяйственного производства	
площадь объекта:	29 623 кв. м	
этажность (этаж):		
номера на поэтажном плане:		
адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала	
состав:		
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных лев - Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "ТрастЮнион - Фонды недвижимости" компания которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных лев в реестре владельцев инвестиционных лев и счетов лев владельцев инвестиционных лев.	
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 50-50-23/205/2010-450 от 01.12.2010	
4. Ограничение (обременение) права:		
4.1.1. Вид:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала, кад. № 50:23:0020460:24, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 29623 кв. м	
дата государственной регистрации:	27.01.2016	
номер государственной регистрации:	50-50/023-50/999/001/2016-95/2	
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 27.01.2016 по 01.12.2027	
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Закрытое акционерное общество "Управляющая компания «РВМ Капитал», ИНН: 7722563196	
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Солда Подмосковный" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-94135580 от 18.10.2007г.	

1

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

Выписка выдана: Михортык Эдуард

Выписка, содержащаяся в настоящем документе, является актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим выдачу выписки, в соответствии со Статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, осуществляется в форме, которые несут ущерб правам и законным интересам граждан Российской Федерации, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА СЛУЖБЫ
по взаимодействию со специалистами в области государственной регистрации права
ИЗДАНИЕ: 01.02.2016
ИЗДАТЕЛЬ: И.М. СКАКИН

Полное наименование юридического лица: для государственной регистрации в области государственной регистрации права
орган государственной регистрации: Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское, кадастровый квартал № 50:23:0020460:24, № 50-50-23/205/2010-450 от 01.12.2010

указанные органы, лица, имеющие право на получение выписки, а также:

2

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ

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

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

Дата 13.02.2016 № 50/023/001/2016-494

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

1. Характеристики объекта недвижимости:	объекта недвижимости:
Кадастровый номер объекта:	50:23:0020460:25
наименование объекта:	Земельный участок
назначение объекта:	Земли сельскохозяйственного назначения, для ведения сельскохозяйственного производства
площадь объекта:	13 622 кв. м
инвентарный номер, литер:	
этажность (этаж):	
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытое акционерное общество Управляющая компания "ТрастЮнион - Фонды недвижимости" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 50-50-23/2005/2010-440 от 01.12.2010
4. Ограничение (обременение) права:	
4.1.1. Вид:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала, кад. № 50:23:0020460:25, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для размещения сельскохозяйственного производства, общая площадь 13622 кв. м
дата государственной регистрации:	01.02.2016
номер государственной регистрации:	50-50/023-50/999/001/2016-321/2
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 01.02.2016 по 01.12.2027
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал», ИНН: 7722563196
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом с участием "Земельный фонд "Солнечный долевой" зарегистрированы ФСОФР Госрег № 8.10.2007Г. За № 1028-94135580 от 18.10.2007;

5. Договоры участия в долевом строительстве:	Доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 07.04.2015 №06/11 не зарегистрировано
6. Правовые акты:	отсутствуют
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8. Отметка о возращении исполненного зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9. Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Махорных Эдуард

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 19.07.1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", использование сведений, содержащих начавший или начинающийся процесс в форме, которая не имеет утвержденного и законным интересом государственного органа, влетает ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

СПЕЦИАЛИСТ 1-ГО РАЗРЯДА
(подпись, наименование должности, фамилия, имя, отчество)
Специалист государственной регистрации

М.П. № 50/023/001/2016-494

Ф.И.О. Махорных Э.С.

Получение сведений выдано из ЕИПР на основании запроса от 11.02.2016 г. в соответствии с требованиями Федерального закона от 19.07.1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", использование сведений, содержащих начавший или начинающийся процесс в форме, которая не имеет утвержденного и законным интересом государственного органа, влетает ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

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

Дата 13.02.2016 № 50/023/001/2016-527

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

1. Характеристики недвижимости:	объекта	
Кадастровый номер объекта:	(или условный):	50:23:0020460:26
наименование объекта:	Земельный участок	
назначение объекта:	Земли сельскохозяйственного назначения, для ведения сельскохозяйственного производства	
площадь объекта:	18 608 кв. м	
этажность (этаж):		
номера на поэтажном плане:		
адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала	
состав:		2.1. Владельцы инвестиционных плев - Закрытое акционерное общество «Управляющая компания «ТрастЮнион - Фонды недвижимости», компания которых устанавливается на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных плев в реестре владельцев инвестиционных плев и счетов доголе владельцев инвестиционных плев.
3. Вид, номер государственной права:	и дата регистрации	3.1. Общдая долевая собственность, № 50-50- 23/219/2010-004 от 01.12.2010
4. Ограничение права:	(обременение)	
4.1.1. Вид:		Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала, кадастр. № 50:23:0020460:26, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, для разрепенное ипользования: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 18608 кв. м
дата государственной регистрации:		28.01.2016
номер государственной регистрации:		50-50/023-50/999/001/2016-305/2
срок, на который установлено (обременение) права:	который установлено (обременение) права:	с 28.01.2016 по 01.12.2027
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:		Закрытое акционерное общество «Управляющая компания «ФВМ Капитал», ИНН: 7722563196
основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым плевным инвестиционным фондом недвижимости «Земельный фонд «Солид. Подмосквонный» зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-94135581 от 18.10.2007г.

1

5. Договоры участия в долевом строительстве:	Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления плевным инвестиционным фондом от 07.04.2015 №066/1	не зарегистрировано
6. Проводритязания:		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: Махорных Эдуард

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

СПЕЦИАЛИСТ 1-ГО РАЗРЯДА
Специалист государственного органа
Специалист государственного органа

М.С. Кудрявцев М.С.
Специалист государственного органа

Получение выписки выписки по ВПД для исполнения предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственного управления осуществляется в соответствии с требованиями к форме выписки, утвержденной приказом от 27.07.2010 №001/001. Об образце выписки
узнайте органы власти администрации муниципального округа - г.г.г.г.

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

Дата 11.03.2016 № 50/023/001/2016-1330

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

1. Характеристики объекта недвижимости: Кadaстровый номер объекта: наименование объекта: назначение объекта: площадь объекта: инвентарный номер, литер, этажность (этаж): номер на поэтажном плане: адрес (местоположение) объекта: состав:	объекта недвижимости) 50:23:0020460:23 Земельный участок Земли сельскохозяйственного назначения, для ведения сельскохозяйственного производства 28 967 кв. м инвентарный номер, литер, этажность (этаж): номер на поэтажном плане: адрес (местоположение) объекта: состав:
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытое акционерное общество Управляющая компания "ТрастЮнион - Фонды недвижимости" данные о лицевых счетах владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов лето владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 50-50-23/205/2010-448 от 01.12.2010
4. Ограничение (обременение) права:	4.1.1. Вид: Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в восточной части кадастрового квартала, кат. № 50:23:0020460:23, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 28967 кв. м 25.02.2016 50-50/023-50/999/001/2016-151/2 с 25.02.2016 по 01.12.2027 Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал», ИНН: 7722563196 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Солид Подмосковский" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 10288-94135580 от 18.10.2007г.

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

Выписка выдана: Махорных Эдуард

Сведения, содержащиеся в настоящем документе являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21.06.2007 № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", использование сведений, содержащихся в настоящем документе, осуществляется в форме, которые несут ущерб правам и законным интересам третьих лиц и влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

СПЕЦИАЛИСТ Л.ГО.РАЗЯДА
(подпись, наименование должности лица, органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)

Сидорова М.С.
(подпись, фамилия, имя)

Бланк выдана: выдан в 12:11 при рассмотрении запроса на регистрацию прав, отделе государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, территориальное отделение ФГУП "ИП Росреестр", 125080, Москва, Ленинский проспект, д.135, стр.1, 1 этаж, кабинет 101. Контактный телефон: 8 (495) 995-35-35. Сайт: www.rosreestr.ru

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

Дата: 13.02.2016 № 50/02/2016/2016-518
На основании запроса от 11.02.2016 г., поступившего вк. вк.сказотделе 11.02.2016 г.,
сформированном в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с
ним зарегистрировано:

1.1. Характеристики недвижимости: Кадастровый номер объекта;	объекта (или условный) 50:07:024/001.1
наименование объекта;	Земельный участок
назначение объекта;	Для сельскохозяйственного производства
площадь объекта;	22 746 кв. м
инвентарный номер, литер, этажность (этаж);	
номера на поэтажном плане;	
адрес (местоположение) объекта;	Московская область, Раменский район, сельское поселение Новокосиновское, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала.
состав;	2.1 Земельный инвестиционный паев - Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "Грант-Павел - Формат недвижимости" для интерактивных инвесторов на основании данных этих паев учтены земельные инвестиционные паев в реестре в количестве инвестиционных паев и счетов этого вида - 50 паев инвестиционных паев.
2. Правовое положение (правообладатели);	3. Вид, номер государственной регистрации права;
4. Отграничение (обременение)	4.1.1. Вид;
дата государственной регистрации;	28.11.2016
номер государственной регистрации;	50:07:024/001.1/2016/024/2
сроки, на которых ограничено (обременение) право;	с 28.01.2016 по 01.12.2037
лицо, в пользу которого Установлено отграничение (обременение) права;	Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "Грант-Павел - Формат недвижимости" Фонд "Совместное инвестирование" ФСОФР Россия, п. 10.3007г. от № 1023-94135580 от 18.10.2007.

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

Выписка выдана: Махортых Эдуард

Выписка, содержащаяся в настоящем документе, является актуальными (действительными) сведениями, содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) на дату получения запроса органом государственной власти, органы местного самоуправления и 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, осуществляется в форме, которая не наносит ущерб правам и законным интересам субъектов федерации, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

СПЕЦИАЛИСТ 1-ГО РАЗРЯДА
Суряжская М.С.
(подпись)
Суряжская М.С.
(фамилия, имя, отчество)
Специалист государственной регистрации

Извещение записано в Едином государственном реестре недвижимости в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственного управления в форме получения государственной услуги, в том числе, в форме предоставления информации у клиентов службы, включая взаимодействие с юридическими и иными лицами, в том числе, в форме предоставления государственной услуги, в т.ч. с/г.

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 № 50/023/001/2016-497

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

1. Характеристики объекта недвижимости:	объекта недвижимости
Кадастровый номер объекта:	(или условный) 50:23:002/0279:8
наименование объекта:	Земельный участок
назначение объекта:	Земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства
площадь объекта:	15 330 кв. м
инвентарный номер, литер, этажность (этаж):	
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположен в западной части кадастрового квартала
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. [Полным инвестиционных паев - Закрытое акционерное общество Управляющая компания "ТрастЮнион - Фонды недвижимости" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
3. Вид государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 50-50-23/016/2012-046 от 14.02.2012
4. Ограничение права:	(обременение)
4.1. Вид:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположен в западной части кадастрового квартала, кат. № 50:23:002/0279:8, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 15330 кв. м
дата государственной регистрации:	01.02.2016
номер государственной регистрации:	50-50/023-50/99/001/2016-316/2
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 01.02.2016 до 01.12.2027
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал», ИНН: 772263196
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Недвижимости "Земельный фонд "Солид. Подмосковный" зарегистрированы ФССИР России 18.10.2007г. за № 1028-94135380 от 18.10.2007г.

5. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрированы
6. Претензии:	отсутствуют
7. Заявленные в судебном порядке права и обязанности:	данные отсутствуют
8. Отсчета о возмещении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9. Отсчета о наличии решения об изъятии объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Максимум Эдуард

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию недвижимости. В соответствии со статьями 117, 118 Федерального закона от 29.07.2007 № 221-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" и статьей 114 Федерального закона от 29.07.2007 № 221-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются достоверными, полными и соответствуют правам и законным интересам третьих лиц, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.



СПЕЦИАЛИСТ Э.Ю. РАЗЯДА
 (подпись) / Э.Ю. РАЗЯДА (фамилия, имя, отчество)
 (подпись) / Э.Ю. РАЗЯДА (фамилия, имя, отчество)

По усмотрению лица, выдávшего документ, для исключения предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственного управления в Российской Федерации сведений, содержащихся в настоящем документе, может быть предоставлен доступ к нему по адресу: 125080, Москва, ул. Мясницкая, 26/28, отделение "Служба государственной регистрации, кадастра и картографии".

5. Договоры участия в долевом строительстве:	Фондом от 07.04.2015 №06/11 не зарегистрировано
6. Правоприращение:	отсутствует
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8. Отметка о выражении и отмене зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9. Отметка о наличии решения об изъятии объекта в пользу государства для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Махортык Эдуард

Сведения, содержащиеся в настоящем документе являются актуальными (действительными) на дату получения и шире не распространяются. Настоящая выписка выдана в соответствии с Федеральным законом от 7 февраля 1997 г. №12-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, в форме, которые влекут за собой нарушение прав и законным интересам третьих лиц, не допускается. Ответственность за предоставление государственной кадастровой выписки несет ответственно ст., предусмотренную законодательством Российской Федерации.

СПЕЦИАЛИСТ 1-ГО РАЗРЯДА
Специалист государственного кадастрового учета
Фонд недвижимости Московской области
Махортык Эдуард
(подпись, печать)

Получение выписки выдана по 1711 для использования предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и организации, осуществляющие государственную регистрацию прав в Едином государственном реестре недвижимости в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 №203-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч.1, ст.3

21.07.2016

Кадастровая выписка

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области

(полное наименование органа кадастрового учета)

КВ.1

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"21" июля 2016г. №МО-16/ЗР-1967704

1	Кадастровый номер:	50:23:0020464:2	2	Лист № 1	3	Всего листов: 10
4	Номер кадастрового квартала:	50:23:0020464				
5	Предыдущие номера:	50:23:0000000:5	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 23.03.2005		
7	—					
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: —					
9	Адрес (описание местоположения): установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир : с.Речицы. Участок находится примерно в 800 метрах от ориентира по направлению на северо-восток. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Гжельское, с. Речицы					
10	Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения					
11	Разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства					
12	Площадь: 58400 кв. м					
13	Кадастровая стоимость: 35040 руб.					
14	Система координат: МСК-50, зона 2					
Сведения о правах:						
15	Правообладатель	Вид права, номер и дата регистрации	Особые отметки	Документ	Адрес для связи с правообладателем	
	Собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев За	Общая долевая собственность, № 50-50-23/154/2007-089 от 13.12.2007	—	—	Почтовый адрес и (или) адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с правообладателем земельного участка, отсутствует	
16	Собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев За	Общая долевая собственность, № 50-50-23/154/2007-089 от 13.12.2007	—	—	Почтовый адрес и (или) адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с правообладателем земельного участка, отсутствует	
	Особые отметки: —					
17	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные					

https://rosreestr.ruvps/PA_FCCPLPGURCckPortAppru.fcfdandpguzresponse.check?ru.fcfdand;bjportal.spring.portlet.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fcfdand;bjportal... 1/25

21.07.2016

Кадастровая выписка

18	Дополнительные сведения:	
	18.1	Сведения о природных объектах, расположенных в пределах земельного участка: ____
	18.2	Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: ____
19	Сведения о кадастровых инженерах: ____	

 Начальник отдела
(наименование должности)

 М.П.
(подпись)

 О.С. Козлова
(инициалы, фамилия)

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pguz.response.check?ru.fccland.ibm.portal.spring.portal.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fccland.ibm.portal... 2/25

21.07.2016

Кадастровая выписка

КВ.2

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

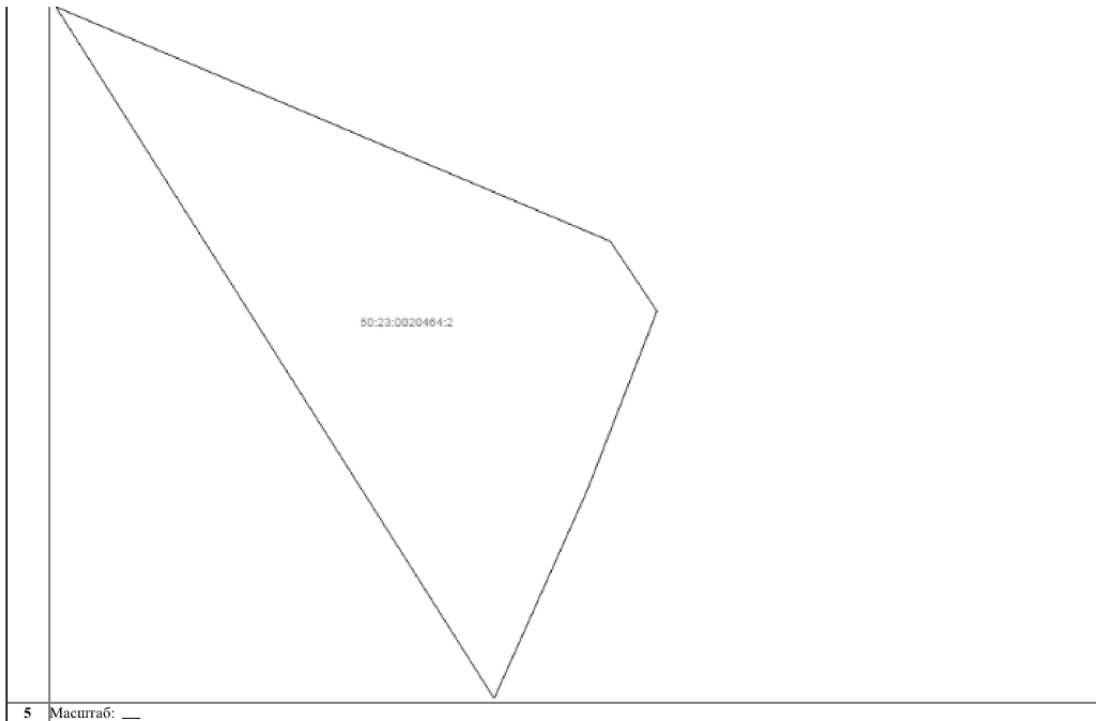
"21" июля 2016г. №МО-16/ЗВ-1967704

1	Кадастровый номер: 50:23:0020464:2	2	Лист № 2	3	Всего листов: 10
4	План (чертеж, схема) земельного участка:				

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pguz.response.check?ru.fccland.ibm.portal.spring.portal.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fccland.ibm.portal... 3/25

21.07.2016

Кадастровая выписка

Начальник отдела
(подпись)

М.П.

О.С. Козлова
(подпись)
https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortAppru.fccland.pguz.response.check?ru.fccland.ibmportal.spring.portal.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fccland.ibmportal... 4/25

21.07.2016

Кадастровая выписка

КВ.3

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"21" июля 2016г. № МО-16/ЗВ-1967704

1	Кадастровый номер: 50:23:0020464:2	2	Лист № 3	3	Всего листов: 10
Сведения о частях земельного участка и обременениях:					
Номер п/п	Учетный номер части	Площадь (м ²)	Характеристика части		
1	2	3	4		
1	1	392	<p>Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Ограничение использования объектов недвижимости в границах зоны: 10. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются: а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений; б) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель; в) посадка и вырубка деревьев и кустарников; г) дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи); д) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке; е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); ж) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи); з) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); и) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи). 11. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 10 настоящих Правил, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается: а) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); б) складировать или размещать хранилища публичных, в том числе горюче-смазочных, материалов; в) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи). (Постановление Правительства РФ № 160 от 24.02.2009 г. "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" п.п. 10, 11), Охранная зона ЛЭП 110 кВ «Нежино-Гжель», зона с особыми условиями использования территорий, 50.23.2.24, Постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" № 160 от 24.02.2009</p>		

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortAppru.fccland.pguz.response.check?ru.fccland.ibmportal.spring.portal.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fccland.ibmportal... 6/25

21.07.2016

Кадастровая выписка

4	2	2	739	<p>Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Ограничение использования объектов недвижимости в границах зоны: 10. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются: а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений; б) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель; в) посадка и вырубка деревьев и кустарников; г) дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи); д) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке; е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); ж) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи); з) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); и) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи). 11. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 10 настоящих Правил, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается: а) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); б) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов; в) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи). (Постановление Правительства РФ № 160 от 24.02.2009 г. "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" п.п. 10, 11), Охранная зона ЛЭП 110 кВ "Жель-Дошино", зона с особыми условиями использования территорий, 50.23.2.22, Постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" № 160 от 24.02.2009</p>
				<p>Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Ограничение использования объектов недвижимости в границах зоны: 10. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются: а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений; б) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель; в) посадка и вырубка деревьев и кустарников; г) дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи); д) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий</p>

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCCLPGURCckPortAppr/fcdand.pguz.response.check?ru.fccland&bjportal.spring.portal.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fccland&bjportal... 7/25

21.07.2016

Кадастровая выписка

	3	3	17151	<p>электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке; е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); ж) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи); з) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); и) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи). 11. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 10 настоящих Правил, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается: а) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); б) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов; в) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи). (Постановление Правительства РФ № 160 от 24.02.2009 г. "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" п.п. 10, 11), Охранная зона ВЛ 35 кВ "Речица 2", зона с особыми условиями использования территорий, 50.23.2.15, Постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" № 160 от 24.02.2009</p>
4	4	4	17151	<p>Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Ограничение использования объектов недвижимости в границах зоны: 10. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются: а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений; б) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель; в) посадка и вырубка деревьев и кустарников; г) дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи); д) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке; е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); ж) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи); з) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); и) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи). 11. В</p>

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCCLPGURCckPortAppr/fcdand.pguz.response.check?ru.fccland&bjportal.spring.portal.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fccland&bjportal... 8/25

21.07.2016

Кадастровая выписка

			охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 10 настоящих Правил, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается: а) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); б) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов; в) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи). (Постановление Правительства РФ № 160 от 24.02.2009 г. "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" п.п. 10, 11), Охранная зона ВЛ 35 кВ "Речицы 1", зона с особыми условиями использования территорий, 50.23.2.14, Постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" № 160 от 24.02.2009
5	—	весь	Доверительное управление, Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал"

Начальник отдела
(наименование должности)

М.П.

(подпись)

О.С. Козлова
(инициалы, фамилия)

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pguz.response.check?ru.fccland.ibm.portal.spring.portal.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fccland.ibm.portal... 9/25

21.07.2016

Кадастровая выписка

КВ.4

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

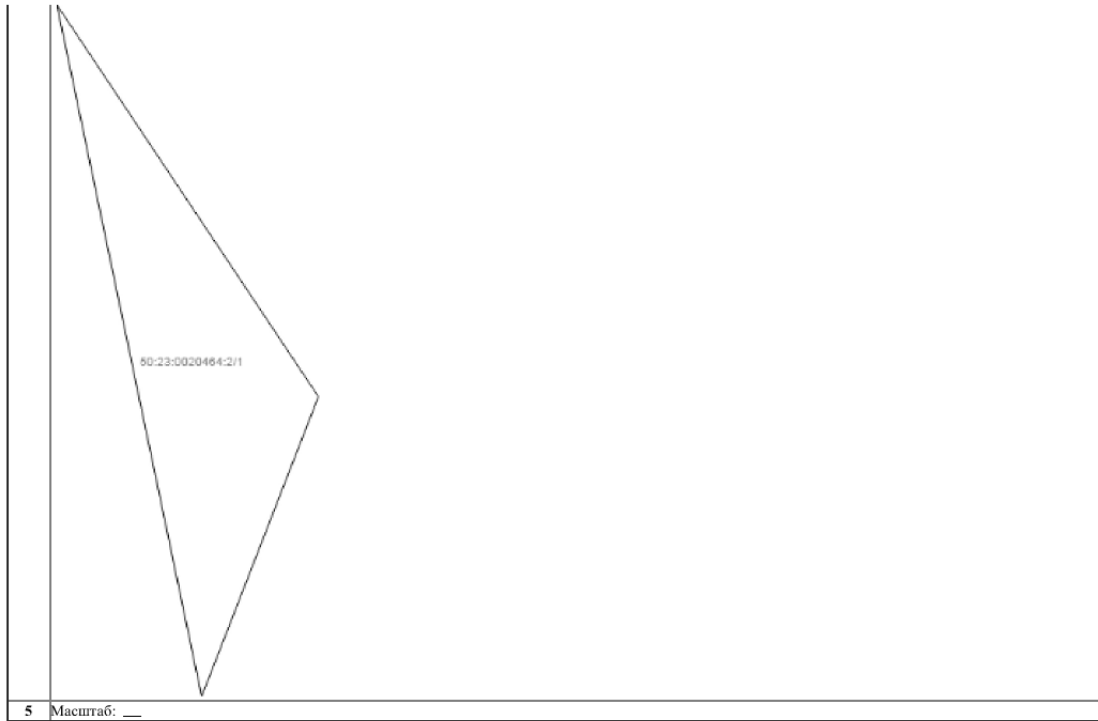
"21" июля 2016г. №МО-16/ЗВ-1967704

1	Кадастровый номер: 50:23:0020464:2	2	Лист № 4	3	Всего листов: 10
4	План (чертеж, схема) части земельного участка: Учетный номер части: 50:23:0020464:2/1				

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pguz.response.check?ru.fccland.ibm.portal.spring.portal.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fccland.ibm.portal... 10/25

21.07.2016

Кадастровая выписка



5 Масштаб: ____

Начальник отдела

(подпись)

М.П.

(подпись)

О.С. Козлова

(инициал, фамилия)

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fcdand.pgu.response.check?ru.fcdand.ibm.portal.spring.portal.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fcdand.ibm.portal... 11/25

21.07.2016

Кадастровая выписка

КВ.4

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

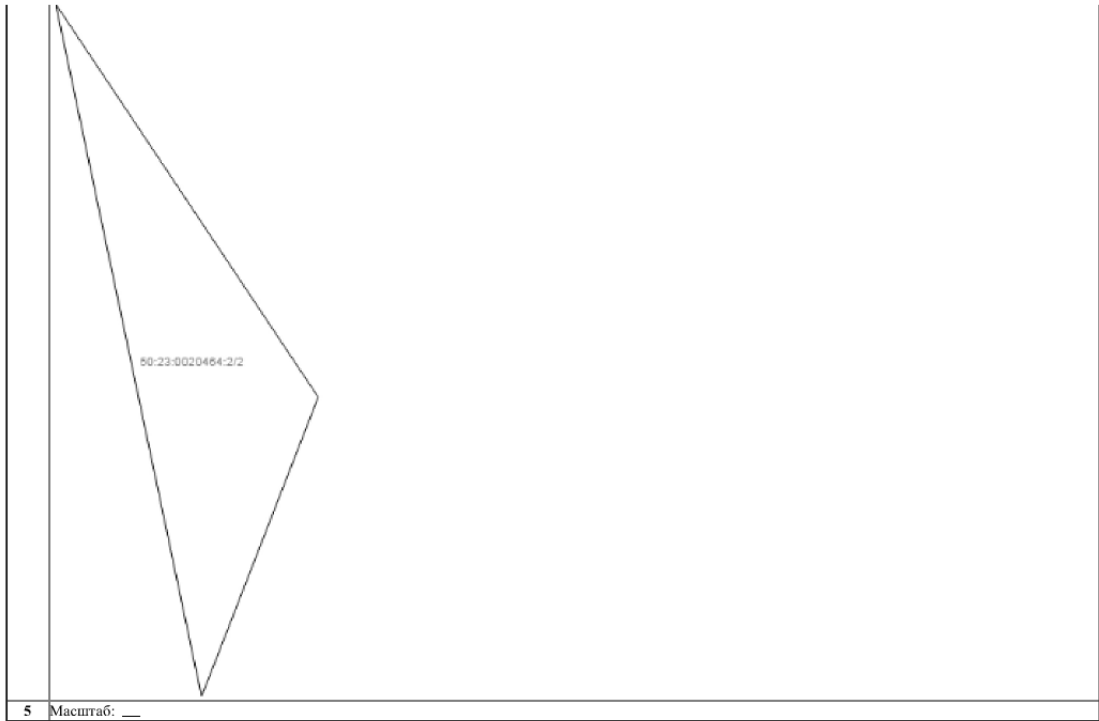
"21" июля 2016г. №МО-16/ЗВ-1967704

1	Кадастровый номер: 50:23:0020464:2	2	Лист № 5	3	Всего листов: 10
4	План (чертеж, схема) части земельного участка:		Учетный номер части: 50:23:0020464:2/2		

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fcdand.pgu.response.check?ru.fcdand.ibm.portal.spring.portal.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fcdand.ibm.portal... 13/25

21.07.2016

Кадастровая выписка



Начальник отдела (подпись) М.П. (подпись) О.С. Козлова (инициал, фамилия)

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pguz.response.check?ru.fccland.ibm.portal.spring.portal.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fccland.ibm.portal... 14/25

21.07.2016

Кадастровая выписка

КВ.4

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"21" июля 2016г. №МО-16/ЗВ-1967704

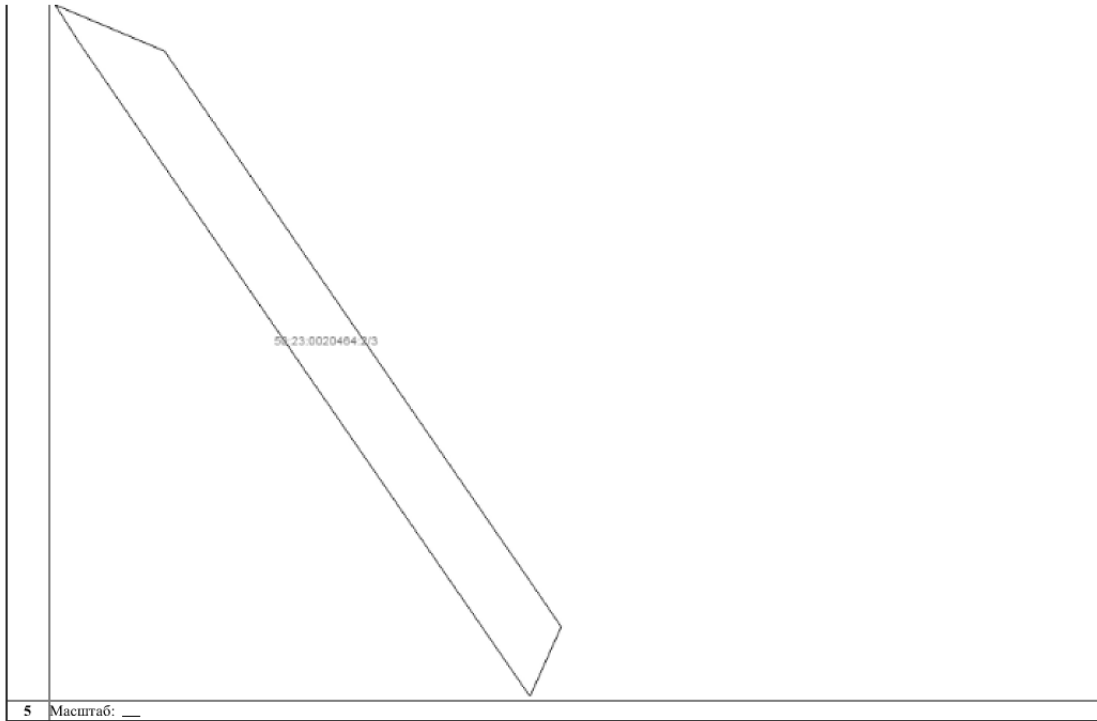
1	Кадастровый номер: 50:23:0020464:2	2	Лист № 6	3	Всего листов: 10
4	План (чертеж, схема) части земельного участка:		Учетный номер части: 50:23:0020464:2/3		



https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pguz.response.check?ru.fccland.ibm.portal.spring.portal.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fccland.ibm.portal... 16/25

21.07.2016

Кадастровая выписка



5 Масштаб: __

Начальник отдела

(подпись, должность)

М.П.

(подпись)

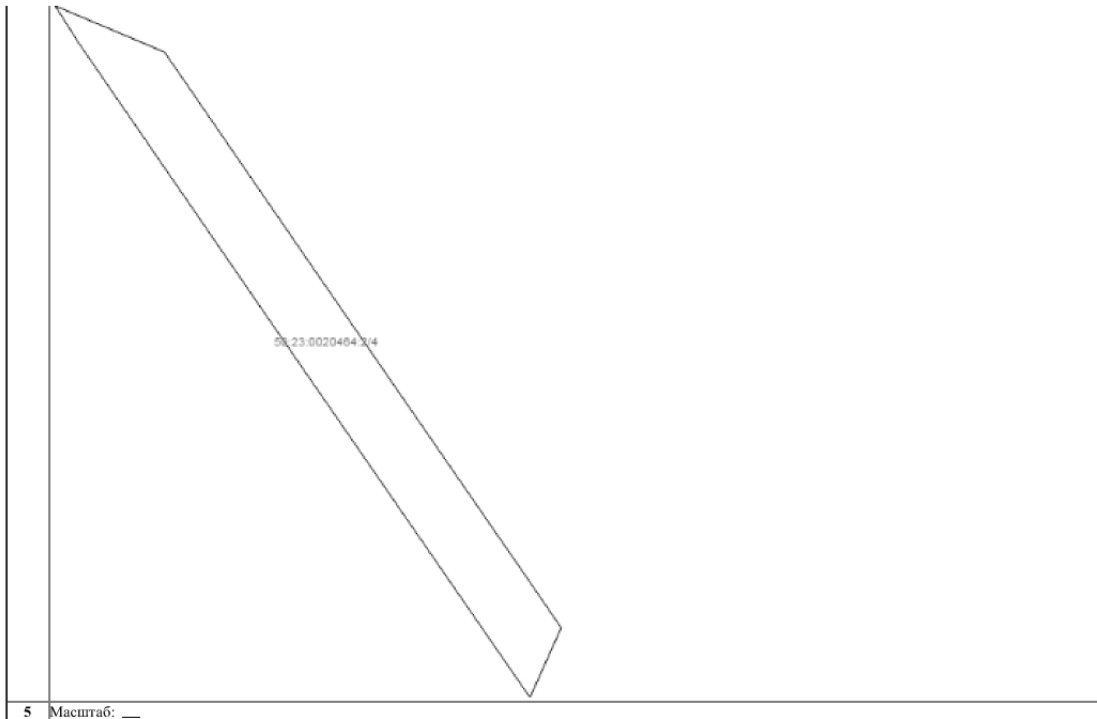
О.С. Козлова

(инициал, фамилия)

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pguz.response.check?ru.fccland.ibm.portal.spring.portal.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fccland.ibm.portal... 17/25

21.07.2016

Кадастровая выписка



5 Масштаб: __

Начальник отдела

(подпись, должность)

М.П.

(подпись)

О.С. Козлова

(инициал, фамилия)

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pguz.response.check?ru.fccland.ibm.portal.spring.portal.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fccland.ibm.portal... 20/25

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"21" июля 2016г. № МО-16/ЗВ-1967704

1		Кадастровый номер: 50:23:0020464:2			2		Лист № 8	3		Всего листов: 10
Описание местоположения границ земельного участка:										
Номер п/п	Номер точки	Номер точки	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение (м)	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков		Особые отметки		
1	2	3	4	5	6	7		8		
1	1	6	147° 38'	25.91	—	—		—		
2	1	6	147° 38'	25.91	—	—		—		
3	1	2	147° 38'	500.93	—	—		—		
4	1	1	—	—	—	50:23:0020464:5; 50:23:0000000:1274		Адрес отсутствует		
5	2	3	24° 5'	139.19	—	—		—		
6	2	2	—	—	—	50:23:0020464:1		Адрес отсутствует		
7	3	4	21° 16'	117.95	—	50:23:0000000:1029		Адрес отсутствует		
8	4	14	326° 17'	37.45	—	—		—		
9	4	5	326° 17'	51.39	—	—		—		
10	4	5	326° 17'	51.39	—	—		—		
11	4	4	—	—	—	50:23:0020464:5		Адрес отсутствует		
12	5	16	288° 26'	0.06	—	—		—		
13	5	1	292° 55'	368.25	—	—		—		
14	6	7	145° 28'	205.36	—	—		—		
15	6	7	145° 28'	205.36	—	—		—		
16	7	8	145° 23'	205.74	—	—		—		
17	7	8	145° 23'	205.74	—	—		—		
18	8	9	145° 22'	52.32	—	—		—		
19	8	9	145° 22'	52.32	—	—		—		
20	9	10	24° 5'	44.52	—	—		—		
21	9	10	24° 5'	44.52	—	—		—		
22	10	11	325° 40'	28.36	—	—		—		
23	10	11	325° 40'	28.36	—	—		—		
24	11	12	325° 23'	207.07	—	—		—		
25	11	12	325° 23'	207.07	—	—		—		
26	12	13	325° 28'	172.35	—	—		—		
27	12	13	325° 28'	172.35	—	—		—		
28	13	1	292° 55'	69.23	—	—		—		
29	13	1	292° 55'	69.23	—	—		—		
30	14	15	168° 11'	56.18	—	—		—		

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pguz.response.check?ru.fccland.ibmportal.spring.portal.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fccland.ibmportal... 22/25

Начальник отдела

(подпись/наим. должности)

М.П.

(подпись)

О.С. Козлова

(инициал, фамилия)

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pguz.response.check?ru.fccland.ibmportal.spring.portal.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fccland.ibmportal... 23/25

21.07.2016

Кадастровая выписка

КВ.5

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"21" июля 2016г. №МО-16/ЗВ-1967704

1	Кадастровый номер: 50:23:0020464:2				2	Лист № 9	3	Всего листов: 10
4	Описание местоположения границ земельного участка:							
	Номер п/п	Номер точки	Номер точки	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение (м)	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Особые отметки
	1	2	3	4	5	6	7	8
	31	15	4	21° 16'	25.58	—	—	—
	32	16	17	168° 6'	77.04	—	—	—
33	17	4	21° 17'	35.02	—	—	—	

Начальник отдела

(подпись)

М.П.

(подпись)

О.С. Козлова

(инициалы, фамилия)

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortAppru.fccland.pguz.response.check?ru.fccland.ibm.portal.spring.portlet.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fccland.ibm.portal... 24/25

21.07.2016

Кадастровая выписка

КВ.6

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"21" июля 2016г. №МО-16/ЗВ-1967704

1	Кадастровый номер: 50:23:0020464:2				2	Лист № 10	3	Всего листов: 10
4	Описание поворотных точек границ земельного участка:							
	Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Особые отметки (точность определения)			
		X	Y					
	1	2	3	4	5			
	1	451607.87	2250191.34	—	0.10			
	2	451184.73	2250459.45	—	0.10			
	3	451311.80	2250516.25	—	0.10			
	4	451421.71	2250559.04	—	0.10			
	5	451464.45	2250530.51	—	0.10			
	6	451585.98	2250205.21	—	—			
	7	451416.81	2250321.64	—	—			
	8	451247.50	2250438.53	—	—			
	9	451204.45	2250468.26	—	—			
	10	451245.09	2250486.43	—	—			
	11	451268.51	2250470.43	—	—			
	12	451438.93	2250352.81	—	—			
	13	451580.91	2250255.10	—	—			
	14	451452.86	2250538.25	—	—			
15	451397.87	2250549.76	—	—				
16	451464.47	2250530.45	—	—				
17	451389.08	2250546.33	—	—				

Начальник отдела

(подпись)

М.П.

(подпись)

О.С. Козлова

(инициалы, фамилия)

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortAppru.fccland.pguz.response.check?ru.fccland.ibm.portal.spring.portlet.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fccland.ibm.portal... 25/25

21.07.2016

Кадастровая выписка

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области

(полное наименование органа кадастрового учета)

КВ.1

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"21" июля 2016г. №МО-16/ЗВ-1967952

1	Кадастровый номер:	50:23:0020464:5	2	Лист №	1	3	Всего листов:	10
4	Номер кадастрового квартала:	50:23:0020464						
5	Предыдущие номера:	50:23:0000000:67	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	13.09.2006			
7	—							
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: —							
9	Адрес (описание местоположения): установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир : административное здание. Участок находится примерно в 1200 м от ориентира по направлению на северо-восток. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Гжельское, с. Речицы, ул. Совхозная, строение 2							
10	Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения							
11	Разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства							
12	Площадь: 53930 +/- 2032 кв. м							
13	Кадастровая стоимость: 32358 руб.							
14	Система координат: МСК-50, зона 2							
Сведения о правах:								
	Правообладатель	Вид права, номер и дата регистрации	Особые отметки	Документ	Адрес для связи с правообладателем			
15	Собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев За	Общая долевая собственность, № 50-50-23/154/2007-090 от 13.12.2007	—	—	Почтовый адрес и (или) адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с правообладателем земельного участка, отсутствует			
	Собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев За	Общая долевая собственность, № 50-50-23/154/2007-090 от 13.12.2007	—	—	Почтовый адрес и (или) адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с правообладателем земельного участка, отсутствует			
16	Особые отметки: —							
17	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные							

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCPLGURCckPortApp/u.fccland.pguz.response.check?ru.fccland.ibmportal.spring.portal.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fccland.ibmportal... 1/25

21.07.2016

Кадастровая выписка

Дополнительные сведения:	
18.1	Сведения о природных объектах, расположенных в пределах земельного участка: —
18.2	Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: —
19	Сведения о кадастровых инженерах: —

Начальник отдела

(подпись)

М.П.

(подпись)

О.С. Козлова

(подпись, фамилия)

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCPLGURCckPortApp/u.fccland.pguz.response.check?ru.fccland.ibmportal.spring.portal.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fccland.ibmportal... 2/25

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

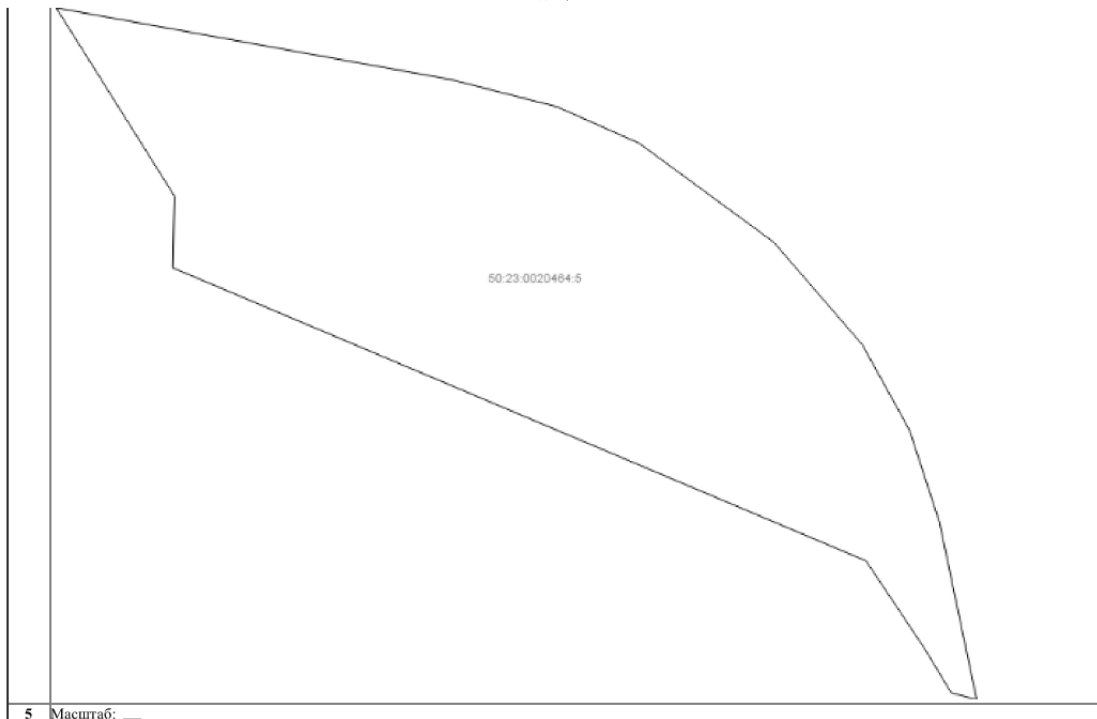
"21" июля 2016г. №МО-16/ЗВ-1967952

1	Кадастровый номер:	50:23:0020464:5	2	Лист №	2	3	Всего листов:	10
4	План (чертеж, схема) земельного участка:							

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pguz.response.check?ru.fccland.ibm.portal.spring.portlet.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fccland.ibm.portal... 3/25

21.07.2016

Кадастровая выписка



5	Масштаб: __
---	-------------

 Начальник отдела
(подпись, должность)

 М.П.
(подпись)

 О.С. Козлова
(подпись, фамилия)

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pguz.response.check?ru.fccland.ibm.portal.spring.portlet.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fccland.ibm.portal... 4/25

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"21" июля 2016г. № МО-16/3В-1967952

1	Кадастровый номер:	2	Лист № 3.	3	Всего листов: 10.
Сведения о частях земельного участка и обременениях:					
Номер п/п	Учетный номер части	Площадь (м ²)	Характеристика части		
1	2	3	4		
1	1	4824	<p>Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Ограничение использования объектов недвижимости в границах зоны: 10. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются: а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений; б) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель; в) посадка и вырубка деревьев и кустарников; г) дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи); д) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке; е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); ж) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи); з) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); и) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи). 11. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 10 настоящих Правил, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается: а) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); б) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов; в) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи). (Постановление Правительства РФ № 160 от 24.02.2009 г. "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" п.п. 10, 11), Охранная зона ЛЭП 110 кВ «Нежино-Гжель», зона с особыми условиями использования территорий, 50.23.2.24, Постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" № 160 от 24.02.2009</p>		

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCCLPGURCckPortAppri.fcand.pguz.response.check?ru.fcand;bjmportal.spring.portal.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fcand;bjmportal... 6/25

21.07.2016

Кадастровая выписка

2	2	5556	<p>Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Ограничение использования объектов недвижимости в границах зоны: 10. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются: а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений; б) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель; в) посадка и вырубка деревьев и кустарников; г) дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи); д) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке; е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); ж) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи); з) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); и) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи). 11. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 10 настоящих Правил, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается: а) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); б) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов; в) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи). (Постановление Правительства РФ № 160 от 24.02.2009 г. "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" п.п. 10, 11), Охранная зона ЛЭП 110 кВ "Гжель-Донино", зона с особыми условиями использования территорий, 50.23.2.22, Постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" № 160 от 24.02.2009</p>		
4			<p>Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Ограничение использования объектов недвижимости в границах зоны: 10. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются: а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений; б) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель; в) посадка и вырубка деревьев и кустарников; г) дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи); д) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий</p>		

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCCLPGURCckPortAppri.fcand.pguz.response.check?ru.fcand;bjmportal.spring.portal.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fcand;bjmportal... 7/25

21.07.2016

Кадастровая выписка

3	3	3343	<p>электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке; е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); ж) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи); з) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); и) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи). 11. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 10 настоящих Правил, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается: а) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); б) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов; в) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи). (Постановление Правительства РФ № 160 от 24.02.2009 г. "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" п.п. 10, 11), Охранная зона ВЛ 35 кВ "Речицы 2", зона с особыми условиями использования территорий, 50.23.2.15, Постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" № 160 от 24.02.2009</p>
4	4	3343	<p>Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Ограничение использования объектов недвижимости в границах зоны: 10. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются: а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений; б) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель; в) посадка и вырубка деревьев и кустарников; г) дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи); д) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке; е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); ж) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи); з) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); и) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи). 11. В</p>

https://rosreestr.rwps/PA_FCCLPGURCckPortAppru.fccland.pguz.response.check?ru.fccland.ibmportal.spring.portal.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fccland.ibmportal... 8/25

21.07.2016

Кадастровая выписка

5	—	весь	<p>охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 10 настоящих Правил, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается: а) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); б) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов; в) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи). (Постановление Правительства РФ № 160 от 24.02.2009 г. "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" п.п. 10, 11), Охранная зона ВЛ 35 кВ "Речицы 1", зона с особыми условиями использования территорий, 50.23.2.14, Постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" № 160 от 24.02.2009</p>
---	---	------	---

Начальник отдела

(подпись)

М.П.

(подпись)

О.С. Козлова

(инициал, фамилия)

https://rosreestr.rwps/PA_FCCLPGURCckPortAppru.fccland.pguz.response.check?ru.fccland.ibmportal.spring.portal.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fccland.ibmportal... 9/25

21.07.2016

Кадастровая выписка

КВ.4

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"21" июля 2016г. №МО-16/ЗВ-1967952


1	Кадастровый номер: 50:23:0020464:5	2	Лист № 4	3	Всего листов: 10
4	План (чертеж, схема) части земельного участка: Учетный номер части: 50:23:0020464:5/1				

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pguz.response.check?ru.fccland.ibm.portal.spring.portal.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fccland.ibm.porta... 10/25

21.07.2016

Кадастровая выписка

5	Масштаб: __
---	-------------



Начальник отдела
(подпись, должность)

М.П.

(подпись)

О.С. Козлова
(подпись, фамилия)

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pguz.response.check?ru.fccland.ibm.portal.spring.portal.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fccland.ibm.porta... 11/25

21.07.2016

Кадастровая выписка

КВ.4

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"21" июля 2016г. №МО-16/ЗВ-1967952


1	Кадастровый номер:	50:23:0020464:5	2	Лист №	5	3	Всего листов:	10
4	План (чертеж, схема) части земельного участка:		Учетный номер части: 50:23:0020464:5/2					

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pguz.response.check?ru.fccland.ibm.portal.spring.portal.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fccland.ibm.portal... 13/25

21.07.2016

Кадастровая выписка

5	Масштаб: __
---	-------------



Начальник отдела
(подпись, должность)

М.П.

(подпись)

О.С. Козлова
(подпись, фамилия)

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pguz.response.check?ru.fccland.ibm.portal.spring.portal.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fccland.ibm.portal... 14/25

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

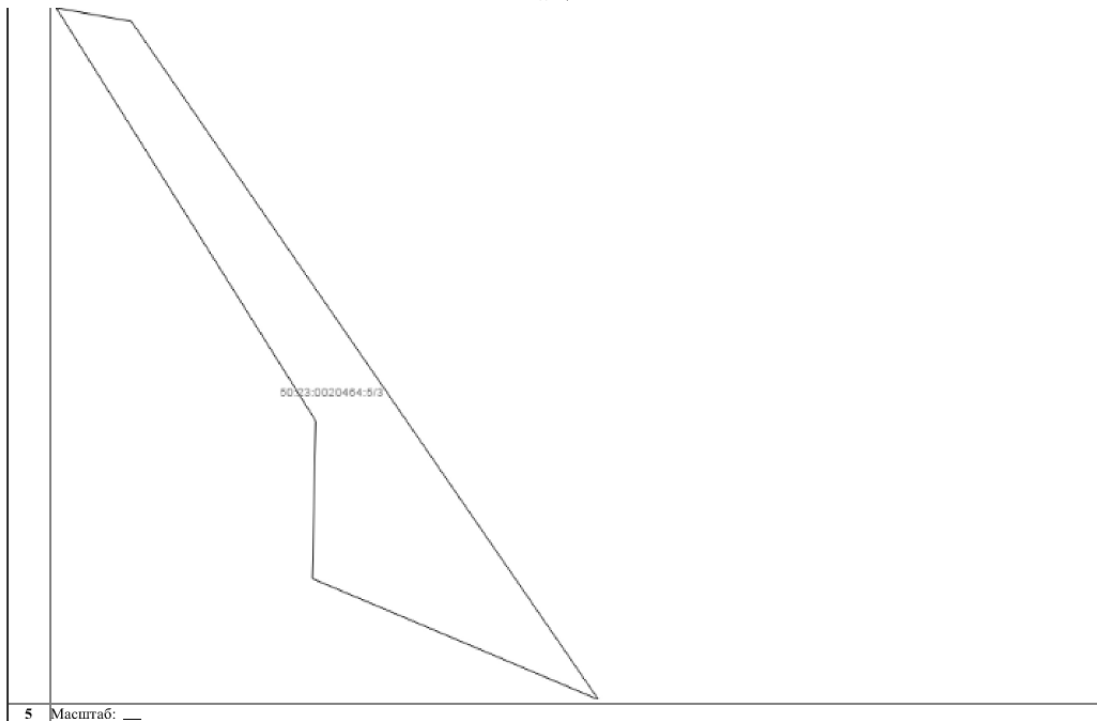
"21" июля 2016г. №МО-16/ЗВ-1967952

1	Кадастровый номер: 50:23:0020464:5	2	Лист № 6	3	Всего листов: 10
4	План (чертеж, схема) части земельного участка: Учетный номер части: 50:23:0020464:5/3				

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pguz.response.check?ru.fccland.ibm.portal.spring.portal.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fccland.ibm.porta... 16/25

21.07.2016

Кадастровая выписка



Начальник отдела
(подпись, должность)

М.П.

(подпись)

О.С. Козлова
(подпись, фамилия)

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pguz.response.check?ru.fccland.ibm.portal.spring.portal.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fccland.ibm.porta... 17/25

21.07.2016

Кадастровая выписка

КВ.4

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

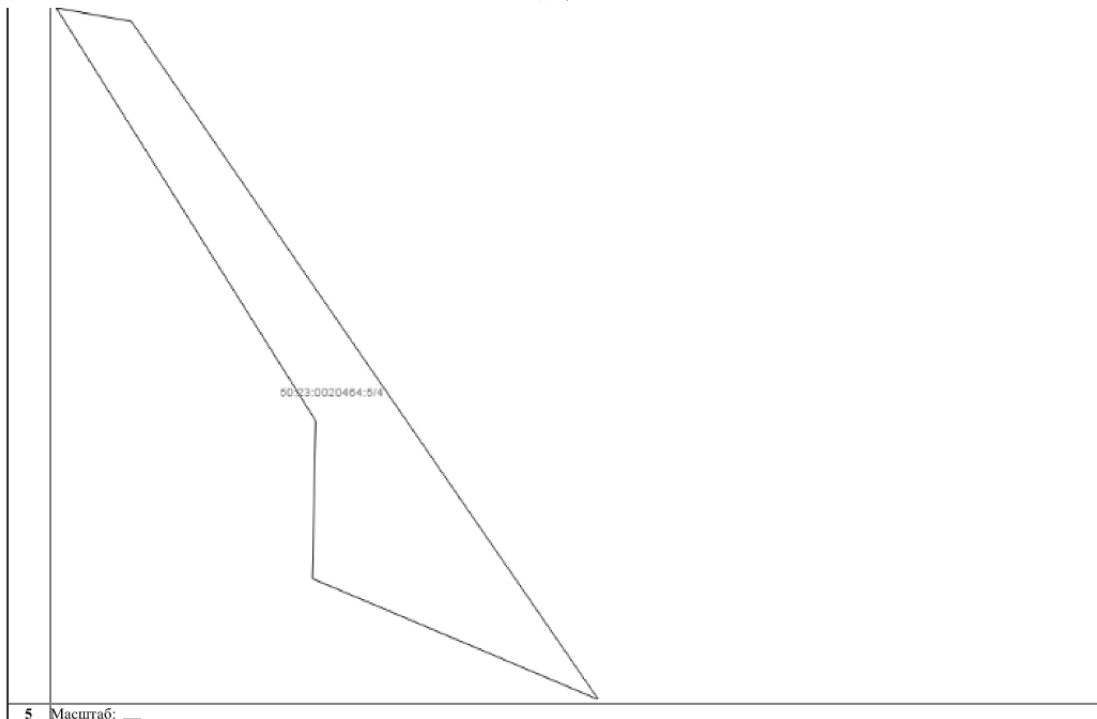
"21" июля 2016г. №МО-16/ЗВ-1967952

1	Кадастровый номер: 50:23:0020464:5	2	Лист № 7	3	Всего листов: 10
4	План (чертеж, схема) части земельного участка: Учетный номер части: 50:23:0020464:5/4				

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pguz.response.check?ru.fccland.ibm.portal.spring.portlet.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fccland.ibm.porta... 19/25

21.07.2016

Кадастровая выписка



Начальник отдела _____ М.П. _____ О.С. Козлова
(подпись) (подпись) (инициал, фамилия)

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pguz.response.check?ru.fccland.ibm.portal.spring.portlet.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fccland.ibm.porta... 20/25

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"21" июля 2016г. № МО-16/ЗВ-1967952

1		Кадастровый номер: 50:23:0020464:5				2		Лист № 8		3		Всего листов: 10	
Описание местоположения границ земельного участка:													
Номер п/п	Номер точки	Номер точки	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение (м)	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков		Особые отметки					
1	2	3	4	5	6	7		8					
1	1	2	147° 52'	108.76	—	—		—					
2	1	2	147° 52'	108.76	—	—		—					
3	1	2	147° 52'	108.76	—	—		—					
4	2	3	181° 17'	35.11	—	—		—					
5	2	3	181° 17'	35.11	—	—		—					
6	2	3	181° 17'	35.11	—	—		—					
7	3	15	112° 55'	69.23	—	—		—					
8	3	15	112° 55'	69.23	—	—		—					
9	3	4	112° 55'	368.26	—	—		—					
10	3	3	—	—	—	50:23:0000000:1274, 50:23:0020464:2		Адрес отсутствует					
11	4	5	146° 17'	51.38	—	—		—					
12	4	5	146° 17'	51.38	—	—		—					
13	5	6	148° 56'	25.39	—	—		—					
14	5	6	148° 56'	25.39	—	—		—					
15	5	6	148° 56'	25.39	—	50:23:0000000:1029		Адрес отсутствует					
16	5	5	—	—	—	50:23:0020464:2		Адрес отсутствует					
17	6	21	104° 53'	12.92	—	—		—					
18	6	21	104° 53'	12.92	—	—		—					
19	6	7	104° 56'	12.93	—	50:23:0000000:1029		Адрес отсутствует					
20	7	8	348° 9'	88.57	—	50:23:0020458:1		Адрес отсутствует					
21	8	9	342° 1'	47.40	—	—		—					
22	8	9	342° 1'	47.40	—	—		—					
23	8	9	342° 1'	47.40	—	50:23:0020458:1		Адрес отсутствует					
24	9	10	331° 5'	47.75	—	—		—					
25	9	10	331° 5'	47.75	—	—		—					
26	9	10	331° 5'	47.75	—	50:23:0020458:1		Адрес отсутствует					
27	10	18	319° 11'	30.63	—	—		—					
28	10	22	319° 11'	40.84	—	—		—					
29	10	11	319° 11'	66.31	—	50:23:0020458:1		Адрес отсутствует					
30	11	12	306° 20'	81.74	—	50:23:0020458:1		Адрес отсутствует					

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pguz.response.check?ru.fccland.ibmportal.spring.portal.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fccland.ibmportal... 22/25

Начальник отдела
(подпись)

М.П.

(подпись)

О.С. Козлова
(инициал, фамилия)

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pguz.response.check?ru.fccland.ibmportal.spring.portal.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fccland.ibmportal... 23/25

21.07.2016

Кадастровая выписка

КВ.5

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"21" июля 2016г. №МО-16/ЗВ-1967952

1	Кадастровый номер: 50:23:0020464:5				2	Лист № 9	3	Всего листов: 10
Описание местоположения границ земельного участка:								
Номер п/п	Номер точки	Номер точки	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение (м)	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков		Особые отметки
1	2	3	4	5	6	7		8
31	12	13	293° 56'	44.11	—	50:23:0020458:1		Адрес отсутствует
32	13	14	284° 22'	53.13	—	50:23:0020458:1		Адрес отсутствует
33	14	1	280° 18'	196.62	—	50:23:0020458:1		Адрес отсутствует
34	15	16	325° 28'	35.47	—	—		—
35	15	16	325° 28'	35.47	—	—		—
36	16	17	325° 27'	148	—	—		—
37	16	17	325° 27'	148	—	—		—
38	17	1	280° 16'	17.04	—	—		—
39	17	1	280° 16'	17.04	—	—		—
40	18	19	168° 5'	90.95	—	—		—
41	19	20	168° 11'	52.62	—	—		—
42	20	5	146° 17'	37.47	—	—		—
43	21	8	348° 8'	88.56	—	—		—
44	21	8	348° 8'	88.56	—	—		—
45	22	23	168° 18'	99.54	—	—		—
46	23	24	168° 6'	40.01	—	—		—
47	24	4	113° 12'	0.08	—	—		—

Начальник отдела
(подпись, должность)

М.П.

(подпись)

О.С. Козлова
(инициал, фамилия)
https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pguz.response.check?ru.fccland.ibtportal.spring.portal.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fccland.ibtportal... 24/25

21.07.2016

Кадастровая выписка

КВ.6

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"21" июля 2016г. №МО-16/ЗВ-1967952

1	Кадастровый номер: 50:23:0020464:5				2	Лист № 10	3	Всего листов: 10
Описание поворотных точек границ земельного участка:								
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Особые отметки (точность определения)				
	X	Y						
1	2	3	4	5				
1	451735.06	2250134.27	—	0.30				
2	451642.97	2250192.13	—	0.30				
3	451607.87	2250191.34	—	0.10				
4	451464.45	2250530.52	—	0.30				
5	451421.71	2250559.04	—	0.10				
6	451399.96	2250572.14	—	0.30				
7	451396.63	2250584.63	—	0.30				
8	451483.31	2250566.43	—	0.30				
9	451528.39	2250551.79	—	0.30				
10	451570.19	2250528.70	—	0.30				
11	451620.38	2250485.36	—	0.30				
12	451668.81	2250419.51	—	0.30				
13	451686.71	2250379.19	—	0.30				
14	451699.89	2250327.72	—	0.30				
15	451580.91	2250255.10	—	—				
16	451610.13	2250234.99	—	—				
17	451732.02	2250151.04	—	—				
18	451593.37	2250508.68	—	—				
19	451504.38	2250527.46	—	—				
20	451452.88	2250538.24	—	—				
21	451396.64	2250584.63	—	—				
22	451601.10	2250502.01	—	—				
23	451503.63	2250522.20	—	0.10				
24	451464.48	2250530.45	—	—				

Начальник отдела
(подпись, должность)

М.П.

(подпись)

О.С. Козлова
(инициал, фамилия)
https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pguz.response.check?ru.fccland.ibtportal.spring.portal.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fccland.ibtportal... 25/25

