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-Ф3 «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 «PBM - Подмосковный» - правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России «18» октября 2007 года за № 1028-94135580.



Общество с ограниченной ответственностью

«ФАНДОЦЕНКА»

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор

ООО «ФандОценка»

/Н.П. Ивашкова/

Отчет об оценке 427/25

земельных участков (34 ед.), расположенных в Раменском и Орехово-Зуевском районах Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ -Подмосковный»

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки): 15.05.2025 г.

Дата составления отчета: 15.05.2025 г.

АО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ

Заказчик: недвижимости «РВМ -

Подмосковный»

Исполнитель: ООО «ФандОценка»



Общество с ограниченной ответственностью

«ФАНДОЦЕНКА»

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

С. В. Орлову

Уважаемый Сергей Владимирович!

На основании Задания на оценку № 05/25 от 13.05.2025 г. к Договору № ФО/15-2015 от «15» апреля 2015 года об оценке имущества, составляющего АО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РВМ - Подмосковный», оценщик (далее — Оценщик) произвел оценку справедливой стоимости земельных участков (34 ед.) расположенных в Раменском и Орехово-Зуевском районах Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный».

Указанный Отчет выполнен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» $N^{\circ}135$ -Ф3 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) $N^{\circ}200$ от 14 апреля 2022 г. (общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО I - ФСО VI) и $N^{\circ}611$ 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 N° 7 «Оценка недвижимости»).

Оценка объекта оценки была проведена по состоянию на 15 мая 2025 года с использованием метода сравнения продаж сравнительного подхода.

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

160 216 200 (Сто шестьдесят миллионов двести шестнадцать тысяч двести) рублей

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

С уважением, генеральный директор

Н.П. Ивашкова

СОДЕРЖАНИЕ

1.		ЗАДАНИЕ	HA	ОЦЕНКУ	В	C001	ГВЕТСТВІ	ИИ	C .	ТРЕБО	ВАНИЯ	ІМИ	ФЕДЕР	АЛЬНІ	ЫΧ
		ТОВ ОЦЕН	КИ												3
2.		ПРИМЕНЯ													
		Обосновани													
		ИСПОЛЬЗУЕМ													
	2.2.	Вид определ													
3.		ПРИНЯТЬ													
Ol		ительны													
		Допущения													
		Ограничит													
		Заявление с	COOTBE	тствии											. 14
4.		СВЕДЕНИ													
		Сведения о													
		Сведения он													
_		Сведения о													
5.		ИНФОРМ													
		Б ОЦЕНК													
	FIIEHN	УЧАСТИЯ													
6.		OCHOBHE													
		Основание													
		ОБЩАЯ ИНФО													
		РЕЗУЛЬТАТЫ													
		ИТОГОВАЯ ВЕ													
7.	0.5.	ОПИСАНИ	AE O	БЪЕКТА	ODDER	IEUVIA	1КИ	V		1EM	ПЕВЕЬ	ıua	TOKA!	MEUT!	. 19 1 0
	попра	УЕМЫХ О													
YA	DAKTE	РИСТИКИ (OEPER	TA OUFHK	CN	וואטוו	приощ		(0)11	71 TLC	DEIIIID	1L 71	IVATECT	DEIIII	7 2
/\/		Перечень д													
		РИСТИКИ ОБЪ													
		Идентифика													
		Описание м													
8.		АНАЛИЗ	РЫНК	А ОБЪЕН	ΚТА	ОЦЕН	ки, цеі	HOOE	5PA 3	УЮШ	их ф	AKTO	POB, A	TAK	ЖЕ
BH	НЕШНИ	х фактор	ов, вл	ияющих	(HA	ЕГО СТ	гоимост	ГЬ					·		.32
	8.1.	Анализ вли	ияния о	БЩЕЙ ПОЛИ ⁻	ТИЧЕС	кой и	СОЦИАЛЬНО	о-экон	НОМИ	ЧЕСКОЙ	ОБСТАНО	ОВКИ В	CTPAHE	И РЕГИ	OHE
		жения объе													
		Определени													
		Обзор загор													
		Анализ наи													
		Анализ фан													
		ОВ РЫНКА, К І													
		Анализ осн													
		имости													
_	8.7.	Основные в													
9.	OHELIK	ОПИСАНИ													
K		Последоват													
	9.1. 9.1.1.	СРАВНИТЕЛЬ													
	9.1.1.	ДОХОДНЫЙ													
	9.1.2.	ЗАТРАТНЫЙ													
		Определени													
10		СОГЛАСО													
10	_	Итоговая ст													
п		ЕНИЕ 1. П													
	ДЕНКИ														
-	•	ВАЯ ИНФОРМ													
		дическая ин													
ПР		ЕНИЕ 2. К (
ПЕ	илож	ЕНИЕ З. ОІ	БЪЕКТІ	ы-АНАЛО	ги, и	СПОЛ	ьзовані	НЫЕ	B PA	СЧЕТ	AX			1	L 0 4
		ЕНИЕ 4. КО													

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 (34 ед.), расположенные в Раменском и Орехово-Зуевском районах Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный». Пообъектно оцениваемые земельные участки описаны в разделе 7 Отчета.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей приведены в документации и информации, предоставленной Заказчиком и описаны в Приложении № 1 к Заданию на оценку
Существующие имущественные права на объект оценки	Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «РВМ - Подмосковный» доверительное управление, которым осуществляет АО УК «РВМ Капитал». 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
Права, учитываемые при оценке Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав	Право общей долевой собственности. Ограничения и обременение прав: Доверительное управление.
Цель оценки	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 инвестиционных фондов, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев». На основании Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «1.3. Стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28.12.2015 г. № 217 н.
	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости	Справедливая стоимость (п.п. 4) п. 12 ФСО II – иные виды стоимости)
Предпосылки стоимости	Предпосылки стоимости ¹ : 1) предполагается сделка с объектом оценки; 2) участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3) дата оценки 15.05.2025 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 фонда недвижимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»)
Дата оценки	15.05.2025Γ.

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».

Отчет об оценке земельных участков (34 ед.), расположенных в Раменском и Орехово-Зуевском районах Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный»

Период (срок) проведения	13.05.2025-15.05.2025 _E
работ	13.03.2023-13.03.20231.
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки	Выписка из Единого государственного реестра прав (33 шт.) Свидетельство о государственной регистрации права (1 шт.) (Копии документов представлены в Приложении к Отчету).
Специальные допущения	Учитывая цель оценки и ее предполагаемое использование — обременение в виде доверительного управления не влияет на результат оценки и при проведении оценки данное обременение не учитывается.
Иные существенные допущения	Иных специальных допущений не предусмотрено.
Ограничения оценки	Согласно целям и задачам оценки в настоящем Отчете определяется стоимость конкретного имущества при конкретном использовании на базе методов и процедур оценки, отражающих характер имущества и обстоятельств, при которых данное имущество наиболее вероятно можно продать на открытом рынке. Отчет достоверен лишь в полном объеме, любое соотнесение частей стоимости, с какой- либо частью объекта является неправомерным, если это не оговорено в отчете. Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Исполнитель в процессе подготовки отчета об оценке исходит из достоверности правоустанавливающих документов на объект оценки. 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. Исполнитель предполагает отсутствие каких-либо скрытых, то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта, фактов, в лияющих на оценку, на осстояние собственности, конструкций, грунтов. Исполнитель не несет ответственности из за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Исполнителя предоставляет обзорные материалы (фотографии, экспликации и т.д.) исключительно для того, чтобы помочь пользователю Отчета получить представление о собственности. От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда; Исходные данные о составляющих объекта оценки, используемые при подготовке отчета, получаются, по мнению Исполнителя, из надежных источники информации. Исполнитель не производит технической и экологической экспертизы имущества оцениваемой компании. Выводы о состоянии активов делаются на основе информации, предоставленной Заказчиком. Содержание Отчета является конфициальным для Исполнителя, за исключением случаев, предусмотренных
	ответственности за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на величину оцененной стоимости. Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего Отчета является некорректным и может привести к искажению результатов оценки.

Ограничения на	На земельном участке с кадастровым номером 50:23:0020379:3144 расположены незаконные строения, которые не принадлежат Заказчику. Документы на строения у заказчика отсутствуют. Оценка земельного участка производится как свободного от строений. Оценщиком не производится осмотр объекта оценки, вследствие чего оценка производится исходя из информации, полученной от Заказчика. Земельный участок с кадастровым номером 50:23:0000000:160259 оценивается как зона общего пользования (дорога)
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Распространение информации, содержащийся в отчете об оценке, допускается в случаях, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации.
Указание на форму составления отчета об оценке	Отчет об оценке составляется в форме документа на бумажном носителе, либо в форме электронного документа (файла) в формате *.pdf, подписанного 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-Ф3 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 І	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)			
ФСО ІІ	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»			
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	Приказ МЭР РФ № 200 от		
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»			
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»			
ΦCO VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»			
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.		

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

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

Стандарты и правила оценочной деятельности (СПОД РОО 2022)

2.1. Используемая терминология

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Рыночная стоимость основана на 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.

 $\mathbf{Pиск}$ — обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки.

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

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

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

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

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

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

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

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

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

2.2. Вид определяемой стоимости и результат оценки

Исходя из цели оценки и условий, определенных Заданием на оценку № 05/25 от 13.05.2025 г. к Договору № Φ O/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 (b) 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 неправомочных 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 позволяют 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 выполненные расчеты являются корректными. 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 и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации», с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. №3758-У и Письма Банка России от 24.04.2018 № 54-5-2-3/868.
- 14. Все расчеты производились в приложении Microsoft Excel. В процессе расчетов числа не округлялись, за исключением тех случаев, когда в настоящем Отчете отдельно не сказано об использовании округленных значений. В связи с более точным вычислением десятичных знаков результаты расчетов могут отличаться от результатов, рассчитанных с помощью калькулятора.
- 15. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
- 16. Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд иначе как по его вызову, не будет требоваться от Оценщика, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме.

3.2.ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

Отчет подготовлен в соответствии со следующими ограничениями:

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

3.3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Оценщик делает заявление о том, что:

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

проведения оценки,

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

Оценщик	Au	А.И. Делов

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

4.1. Сведения о Заказчике

Организационно-правовая форма	Акционерное общество		
П	Акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У.		
Полное наименование	Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «PBM – Подмосковный»		
Место нахождения	107078, г. Москва, ул. Маши Порываевой, д. 34, помещение 1/1		
ОГРН	1057749282810		
Дата присвоения ОГРН	29.11.2005 г.		
Дата регистрации юридического	29.11.2005 г.		
лица	27.11.2003 1.		

4.2. Сведения об Оценщике, работающем на основании трудового договора

	ике, Работающем на основании трудового договора		
Фамилия Имя Отчество	Делов Андрей Игоревич		
Дополнительные сведения	Почтовый адрес: 125284, город Москва, ш. Хорошёвское, д. 32А, пом		
	XIII ком. 83,87		
	Тел.: +7 (499) 550-1509		
	Эл. Адрес: delov@fundocenka.com		
Информация о членстве в	Членство в СРО – член Ассоциации «Русское общество оценщиков»;		
саморегулируемой организации	включен в реестр оценщиков за регистрационным № 009234.		
оценщиков	Ассоциация «Русское общество оценщиков»		
	107078, 1-ый Басманный переулок, д.2А, офис 5.		
	Контактный телефон. (495) 657-8637		
	Внесена в единый государственный реестр саморегулируемых		
	организаций оценщиков за рег. № 0003, 09.07.2007 г.		
Номер и дата выдачи документа,	Диплом о среднем профессиональном образовании КОБ №0207202		
подтверждающего получение	по специальности «Оценка (по отраслям и областям применения)»,		
профессиональных знаний в	выданный колледжем учреждения «Академия экономики и		
области оценочной деятельности	статистики» 26.06.2008 г.		
	Диплом о высшем образовании ЖБ №0202232 по специальности		
	«Оценка», выданный Алматинской академией экономики и		
	статистики 20.04.2010 г.		
Номер, дата и направление			
квалификационного аттестата в	№ 037854-1 от 03.06.2024 г. по направлению «Оценка недвижимости»;		
области оценочной деятельности			
Сведения о страховании	Договор 922/2711017399 от 06 ноября 2024 г. страхования		
гражданской ответственности	ответственности оценщика в САО «РЕСО-Гарантия», период		
оценщика	страхования: 01.01.2025 г. по 31.12.2025 г., лимит ответственности		
	страховщика – 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.		
Стаж работы в оценочной			
деятельности, лет	14		
Местонахождение оценщика	125284, город Москва, ш. Хорошёвское, д. 32A, пом XIII ком. 83,87		
Основание для проведения			
оценщиком оценки объекта оценки	Трудовой договор № ТД-20 от 03.06.2014 г.		
Степень участия оценщика в	а) сбор информации об объекте оценки;		
проведении оценки объекта оценки	b) анализ рынка объекта оценки;		
продедении одении осении одении	с) расчет стоимости объекта оценки;		
	d) формирование отчёта об оценке.		
Сведения о независимости	Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов		
оценщика	независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от		
outing in the	29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской		
	Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и		
	составлении настоящего отчета об оценке.		
	Оценщик не является учредителем, собственником, акционером,		
	должностным лицом или работником юридического лица – заказчика,		
	лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки.		
	Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или		
	свойстве.		
	Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или		
	обязательственных прав вне договора и не является участником		
	(членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и		
	(Беном) вып кредитором юридического лица – заказчика, равно как и		

заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не
зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в
настоящем отчете об оценке.

4.3. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственности
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственности «ФандОценка»
Место нахождения	125284, город Москва, ш. Хорошёвское, д. 32A, пом XIII ком. 83,87
	Ответственность юридического лица при осуществлении оценочной
Сведения о страховании при	деятельности застрахована в САО «РЕСО-Гарантия», полис к
осуществлении оценочной	договору № 922/2711008746 от 06.11.2024 года, страховая сумма в
деятельности	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	26.05.2010 г.
лица	20.03.20101.
Сведения о независимости	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью
юридического лица, с которым	«ФандОценка» подтверждает полное соблюдение принципов
оценщик заключил трудовой	независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от
договор	29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской
	Федерации».
	Общество с ограниченной ответственностью «ФандОценка»
	подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте
	оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.
	Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта
	оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки,
	указанной в настоящем отчете об оценке

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

Иные организации и специалисты не привлекались.

6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

6.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Основанием проведения оценки является Задание на оценку № 05/25 от 13.05.2025 г. к Договору № ФО/15-2015 от «15» апреля 2015 года, заключенный между Акционерным обществом «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ-Подмосковный», именуемым в дальнейшем «Заказчик» и Обществом с ограниченной ответственностью «ФандОценка», именуемым в дальнейшем «Исполнитель».

Порядковый номер отчета 427/25, дата составления 15.05.2025 года.

6.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объектом оценки являются: земельные участки (34 ед.), расположенные в Раменском и Орехово-Зуевском районах Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный».

6.3. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Полученный результат может быть использован лишь с учетом следующих ограничений:

- Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях в Разделе 1 Отчета. Иное использование результатов оценки не предусматривается. Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
- Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий. Общедоступная информация и методический инструментарий по независящим от Оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать влияние пандемии на ценообразование рынка объекта оценки. Условия, для которых выполненные расчеты являются корректными. 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:

	Результаты оценки, полученные при применении различных			
Объект оценки	подходов к оценке			
Ообект оценки	Затратный	Сравнительный	Доходный	
	подход, руб.	подход, руб.	подход, руб.	
Земельные участки (34 ед.), расположенные в Раменском и Орехово- Зуевском районах Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный»	Не применялся	160 216 200	Не применялся	

6.5. Итоговая величина стоимости объекта оценки

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

допущениями и ограничениями по состоянию на дату оценки, составляет:

в том числе:

№ п/п	Объект оценки	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб. округленно
1	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:557	27 606	3 105 400
2	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:564	27 606	3 105 400
3	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:567	27 829	3 126 600
4	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:565	27 606	3 105 400
5	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:566	27 606	3 105 400
6	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:558	27 558	3 100 600
7	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:559	26 898	3 036 500
8	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010367:6	26 763	3 023 700
9	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:560	27 605	3 105 300
10	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:561	26 605	3 008 200
11	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:562	27 606	3 105 400
12	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:563	27 605	3 105 300
13	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0000000:160253	96 844	8 803 100
14	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0000000:160257	824 078	55 509 900
15	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010371:23	29 830	2 426 400
16	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010371:26	29 917	2 432 300
17	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010371:27	29 491	2 402 300
18	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010371:22	29 143	2 378 400
19	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010371:17	29 713	2 418 300
20	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0000000:160259	2 182	135 000
21	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:3144	1 474	717 400

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.

Отчет об оценке земельных участков (34 ед.), расположенных в Раменском и Орехово-Зуевском районах Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный»

№ п/п	Объект оценки	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб. округленно
22	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020394:19	28 283	1 339 500
23	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020394:15	23 096	1 372 300
24	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020394:14	27 622	1 120 600
25	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020394:13	21 157	1 340 200
26	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0010367:10	29 835	1 026 500
27	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0010367:7	20 483	1 471 500
28	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0010367:9	20 189	1 010 200
29	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0010378:568	27 606	995 700
30	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование – растениеводство	50:23:0000000:167584	229 240	1 361 500
31	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020459:694	142 158	9 458 400
32	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:020459:15	29 182	5 670 700
33	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020459:14	29 654	1 307 900
34	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:24:0060416:10	2 706 422	18 484 900
	Итого			160 216 200

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

7.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

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

Таблица 7.1-1 Опись полученных от Заказчика документов

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

7.2. Идентификация Объекта оценки

Объектом оценки являются: Земельные участки (34 ед.), расположенные в Раменском и Орехово-Зуевском районах Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный»

Таблица 7.2-1 Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

№ п/п	Объект права, категория земель, разрешенное использование	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь кв. м/сот.	Удаление от МКАД, км.	Наличие коммуникаций	Зарегистрированные права	Ограничения (обременения) права
1.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Минино	50:23:0010378:557	276,06	46	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
2.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Минино	50:23:0010378:564	276,06	46	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
3.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Минино	50:23:0010378:567	278,29	46	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
4.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Минино	50:23:0010378:565	276,06	46	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
5.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Минино	50:23:0010378:566	276,06	46	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
6.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Минино	50:23:0010378:558	275,58	46	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
7.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Минино	50:23:0010378:559	268,98	46	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
8.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Минино	50:23:0010367:6	267,63	46	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
9.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Минино	50:23:0010378:560	276,05	46	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
10.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Минино	50:23:0010378:561	266,05	46	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
11.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Минино	50:23:0010378:562	276,06	46	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
12.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Минино	50:23:0010378:563	276,05	46	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
13.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	Московская область, р-н Раменский, с. Карпово	50:23:0000000:160253	968,44	51	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление

№ п/п	Объект права, категория земель, разрешенное использование	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь кв. м/сот.	Удаление от МКАД, км.	Наличие коммуникаций	Зарегистрированные права	Ограничения (обременения) права
14.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	Московская область, р-н Раменский, с. Карпово	50:23:0000000:160257	8 240,78	51	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
15.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	Московская область, р-н Раменский, с. Карпово	50:23:0000000:160259	21,82	55	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
16.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Фенино	50:23:0020394:19	282,83	45	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
17.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Фенино	50:23:0020394:15	230,96	45	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
18.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Фенино	50:23:0020394:14	276,22	45	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
19.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Фенино	50:23:0020394:13	211,57	45	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
20.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Минино	50:23:0010367:10	298,35	43	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
21.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Минино	50:23:0010367:7	204,83	43	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
22.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Минино	50:23:0010367:9	201,89	43	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
23.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Минино	50:23:0010378:568	276,06	43	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
24.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, д. Сидорово	50:23:0020459:15	291,82	56	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
25.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, д. Сидорово	50:23:0020459:14	296,54	56	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление

№ п/п	Объект права, категория земель, разрешенное использование	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь кв. м/сот.	Удаление от МКАД, км.	Наличие коммуникаций	Зарегистрированные права	Ограничения (обременения) права
26.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, д. Сидорово	50:23:0020459:694	142,158	56	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
27.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	Московская область, Орехово-Зуевский район, с.п. Белавинское, д. Губино	50:24:0060416:10	27 064,22	96	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
28.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в северо- западной части кадастрового квартала	50:23:0010371:23	29 830	57	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
29.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в северо- западной части кадастрового квартала	50:23:0010371:26	29 917	57	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
30.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в северо- западной части кадастрового квартала	50:23:0010371:27	29 491	57	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
31.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в северо- западной части кадастрового квартала	50:23:0010371:22	29 143	57	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
32.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в северо- западной части кадастрового квартала	50:23:0010371:17	29 713	57	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
33.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	Московская область, г. Раменское, Российская Федерация, Раменский городской округ	50:23:0020379:3144	1 474	53	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление

№ п/п	Алрес объекта		Кадастровый номер	Площадь кв. м/сот.	Удаление от МКАД, км.	Наличие коммуникаций	Зарегистрированные права	Ограничения (обременения) права
34.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - растениеводство	′	50:23:0000000:167584	229 240	51	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление

Источник: на основании данных полученных от заказчика

Текущее использование объектов оценки: По состоянию на дату оценки земельные участки не застроены, инженерные коммуникации не подведены. По информации от заказчика земельный участок с кадастровым номером 50:23:000000:160259 относится к дороге и является подъездным путем к ул. Снежика д. Вороново и ул. Снежинка д. Карпово, что видно из формы участка. Использование данного земельного участка по его прямому назначению (дачное строительство) не предоставляется возможным. Так же данный земельный участок планируется передать в муниципальную собственность для целей реконструкции и эксплуатации данного участка под дорогу. Часть земельных участков по информации заказчика заболочены и на них имеется мусор.

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

Вид права: Общая долевая собственность

Ограничения (обременения) права: Доверительное управление

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

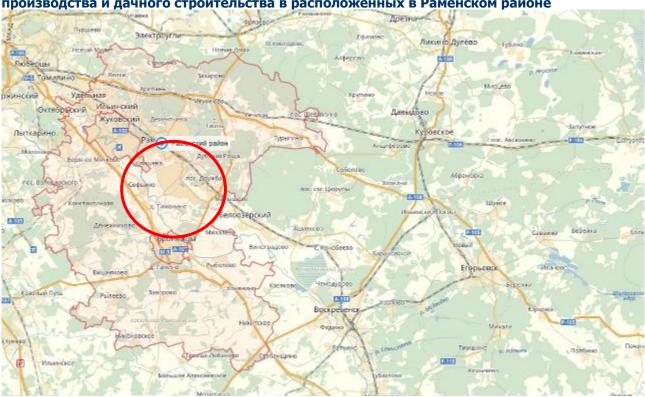
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость: не обнаружено.

7.3. Описание местоположения объекта оценки

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

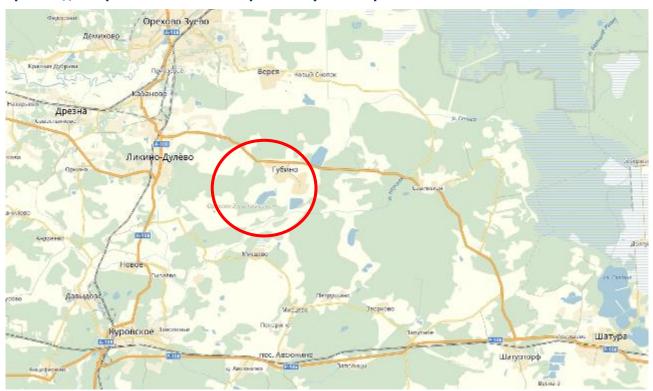
Далее приведено краткое описание данных районов.

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



Источник: https://yandex.ru/maps/

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



Источник: https://yandex.ru/maps/

Описание района расположения³

Раменский городской округ

Географическое положение

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

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

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

Минерально – сырьевая база

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

Население

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

Основные демографические показатели

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

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

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

Экономика

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

Промышленность

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

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

Наука

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

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

Сельское хозяйство

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

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

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

Малое и среднее предпринимательство

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

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

Транспорт

Раменский городской округ имеет развитую сеть транспортного сообщения, которая представлена железнодорожными и автомобильными видами транспорта. Имеются три крупных транспортных артерий – автодороги М5 «Урал», Р105 «Москва – Егорьевск – Тума – Касимов» и А107 «Малое Московское кольцо» о 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 транспортнопересадочный узел, включающий автовокзал и железную станцию «Раменское».

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

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

Дороги

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

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

Орехово-Зуевский район.

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

Промышленность

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

Сельское хозяйство

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

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

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

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

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

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

Здравоохранение

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

Образование

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

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

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

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

ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ **А**нализ влияния ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

О текущей ценовой ситуации

Инфляция 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 ситуации⁵

На неделе с 1 по 7 апреля 2025 года инфляция замедлилась до 0,16% н/н. Продовольственная инфляция на отчетной неделе замедлилась до 0,14% н/н, в том числе на плодоовощную продукцию темпы роста цен снизились до 0.90% н/н, на остальные продовольственные товары — до 0.07% н/н. В сегменте непродовольственных товаров темпы роста цен сохранились на уровне прошлой недели (0.05% н/н): продолжилось снижение цен на электрои бытовые приборы. В секторе услуг1 динамика цен составила 0,30% н/н.

Потребительская инфляция с 1 по 7 апреля

- 1. На неделе с 1 по 7 апреля 2025 года инфляция замедлилась до 0,16% н/н.
- 2. В сегменте продовольственных товаров темпы роста цен снизились до 0,14% н/н. Снизились темпы роста цен на плодоовощную продукцию (0,9% н/н). Возобновилось снижение цен на огурцы (-1,2% н/н), замедлился рост цен на помидоры (до 0,5% н/н). Снизились цены на бананы (-0,4% н/н). На продукты питания за исключением плодоовощной продукции темпы роста цен снизились до 0,07% н/н. Замедлилось удорожание масла подсолнечного (до 0,1% н/н), снизились темпы роста цен на молоко и молочную продукцию (до 0,1% н/н), возобновилось удешевление сыра (-0,1% н/н), ускорилось удешевление масла сливочного (-0,3% н/н). Замедлился рост цен на говядину (до 0,2% н/н), возобновилось удешевление свинины (-0,1% н/н). Ускорилось снижение цен на мясо кур (до -0,9% н/н). На хлеб рост цен практически сохранился на уровне предыдущей недели (0,3% н/н). Яйца

⁴ https://www.interfax.ru/business/1003113

⁵ https://www.economy.gov.ru/material/file/22c85a82e9dfe16d61eb821ef166d503/o_tekushchey_cenovoy_situacii_9_aprelya_2025_goda.pdf

продолжают дешеветь (-1,6% н/н).

- 3. В сегменте непродовольственных товаров на отчетной неделе рост цен сохранился на уровне предыдущей недели (0,05% н/н). Возобновилось снижение цен на легковые автомобили (-0,2% н/н). Продолжилось удешевление электро- и бытовых приборов (-0,3% н/н). Динамика цен на бензин составила 0,2% н/н, на дизельное топливо -0,1% н/н.
- 4. В сегменте наблюдаемых услуг за неделю с 1 по 7 апреля темпы роста цен составили 0,3% н/н. На услуги гостиниц цены изменились на 1,6% н/н, на услуги санаториев на 2,6% н/н. Темпы роста цен на бытовые услуги составили 0,5% н/н, на услуги восстановления зуба пломбой темпы роста цен сохранились на уровне предыдущей недели (0,3% н/н).

Мировые рынки

- 5. В марте индекс продовольственных цен ФАО сохранился на уровне февраля 2025 г., при этом был выше значения аналогичного периода прошлого года на 6,9% г/г (в феврале +1,7% м/м и +8,0% г/г) на фоне роста индексов цен на мясо (+0,9%) и растительных масел (+3,7%) при сокращении индексов зерновых (-2,6%) и сахара (-1,4%). Индекс цен на молочную продукцию относительно февраля 2025 г. не изменился. В период с 1 по 7 апреля на мировых рынках продовольствия цены сократились на 2,0% (+0,7% неделей ранее). В годовом выражении в апреле продовольственные товары подешевели на 0,4% г/г. После роста неделей ранее сократились цены на соевые бобы и соевое масло (по -5,0%), а стоимость свинины продолжила увеличиваться (+0,5%). Отмечается снижение стоимости пшеницы в США (-0,6%), белого сахара (-2,2%) и сахара-сырца (-3,5%). После стабилизации на прошлой неделе выросли цены на пшеницу во Франции (+1,7%) и кукурузу (+0,6%), а стоимость пальмового масла (-5,1%) и говядины (-5,5%) уменьшилась.
- 6. На мировом рынке удобрений отмечается рост цен на 5.8% (-2.2% неделей ранее) в связи с удорожанием как смешанных (+4.6%), так и азотных (+6.9%) удобрений. В годовом выражении в апреле цены на удобрения выросли на 23.0% г/г.
- 7. На мировом рынке черных металлов цены сократились на 1,1% (стабилизация неделей ранее), что преимущественно вызвано снижением стоимости железной руды (-3,9%) и арматуры (-1,1%). После стабилизации неделей ранее наблюдается рост цен на металлопрокат (+0,9%). Стоимость металлолома не изменилась. В годовом выражении в апреле цены на черные металлы уменьшились на 6,4% г/г.
- 8. На мировом рынке цветных металлов цены снизились на 8,2% (-3,0% неделей ранее) в связи с удешевлением алюминия (-5,0%), меди (-9,7%) и никеля (-10,0%). В годовом выражении в апреле цены на цветные металлы сократились на 8,8% г/г.

Таблица 8-1 Основные показатели развития экономики (в процентах нарастающим итогом с начала года к соответствующему периоду предыдущего года)⁶

к соответетвующему периоду предвидущего года;											
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 потребительскихцен 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 сельскогохозяйства	104,1	102,1	104,8	102,9	99,8	104,3	101,3	99,6	111,3	99,7	96,8
Индекс инвестицийв 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 розничнойторговли	102,7	90,0	95,2	101,3	102,8	101,9	96,8	107,8	93,5	106,4	107,2
Экспорт говаров, 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 говаров, 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

Диапазоны⁷ представленных аналитиками прогнозов на предстоящие годы (см. закрашенные области на графиках) по большинству показателей сузились, по экспорту, импорту, торговому балансу и цене нефти — расширились. При этом диапазоны прогнозов ВВП,

 $^{^6}$ Социально-экономическое положение России № 6 (2024 г.), https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-06-2024.pdf, https://www.interfax.ru/business/966012

⁷ https://cbr.ru/statistics/ddkp/mo br/

экспорта, импорта, торгового баланса и курса рубля к доллару расширяются к концу прогнозного периода.

- Инфляция: Без существенных изменений. Прогноз на 2025 год повышен до 7,1% (+0,1 п.п. к мартовскому опросу). Прогнозы на 2026–2027 годы остались неизменными. Аналитики ожидают, что инфляция вернется к цели в 2027 году.
- Ключевая ставка: Без существенных изменений небольшое снижение ожиданий по средней ключевой ставке в 2025 и 2027 годах. Медианный прогноз на 2025 год 20,0% годовых (-0,1 п.п.), на 2026 год 14,3% годовых. Прогноз на конец горизонта 9,7% годовых (-0,3 п.п.). Это попрежнему выше медианной оценки нейтральной ключевой ставки (8,0% годовых). Реальная ключевая ставка, рассчитанная из прогнозов аналитиков 12,6% (-0,2 п.п.) в 2025 году, 9,1% в 2026 году и 5,4% (-0,3 п.п.) в 2027 году.
- **ВВП:** Прогнозы роста в 2025 и 2026 годах снижены на 0,1 п.п., прогноз на 2027 год без изменений: 1,6%, 1,7% и 2,0% соответственно. Медианная оценка долгосрочных темпов роста не изменилась -1,8%. Согласно прогнозам аналитиков, прирост ВВП в 2027 году к 2021 году составит +12,5%.

Результаты опроса: апрель 2025 года¹

			. о . ода					
		2021 (факт)	2022 (факт)	2023 (факт)	2024 (факт)	2025	2026	2027
ИПЦ В % дек. к дек. пред. года)		8,4	11,9	7,4	9,5	7,1	4,8	4,0
ИПЦ % к пред. году, в среднем за год)		6,7	13,8	5,9	8,4	9,5	5,6	4,3
(лючевая ставка в % годовых, в среднем за год, с у	/четом выходных дней)	5,7	10,6	9,9	17,5	20,0	14,3	9,7
ВВП %, г/г)		5,9	-1,4	4,1	4,3	1,6	1,7	2,0
/ровень безработицы ² %, в среднем за год)		4,8	3,9	3,2	2,5	2,5	2,8	2,9
Номинальная заработная плата %, г/г, в среднем за год)		11,5	14,1	14,6	18,3	12,3	7,9	7,0
Баланс консолидированного бюд» % ВВП за соответствующий год)	кета	0,8	-1,4	-2,3	-1,6	-1,5	-1,1	-1,0
Экспорт товаров и услуг млрд долл. США в год)		550	641	465	475	453	460	472
Импорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)		377	347	380	381	380	388	399
(урс USD/RUB руб. за долл., в среднем за год)		73,6	67,5	84,7	92,4	95,2	102,4	106,7
Цена нефти для налогобложения ³ долл. США за баррель, в среднем		69	76	63	68	60	60	60
		Показатели, ра	ссчитанные на основ	е полученных ответо	B:			
^р еальная ключевая ставка ⁴ в % годовых, в среднем за год, с у	vчетом выходных дней)	-2,7	-1,3	2,5	8,0	12,6	9,1	5,4
ВВП кумулятивный уровень, 2021 г.= 1	.00)	100,0	98,6	102,6	107,1	108,7	110,6	112,5
Реальная заработная плата ⁵ %, г/г, в среднем за год)		4,5	0,3	8,2	9,1	2,9	2,3	2,4
Реальная заработная плата кумулятивный уровень, 2021 г. = :	100)	100,0	100,3	108,5	118,4	121,9	124,8	127,3
Горговый баланс млрд долл. США в год)		173	293	86	94	76 	70 **	73
	Медиана	8,0	Уровень ключе	вой ставки, при ко	отором денежно-	редитная полити	іка поддерживает	в долгосрочн
Нейтральная ключевая ставка		M4	Уровень ключевой ставки, при котором денежно-кредитная политика поддерживает в долго периоде инфляцию и инфляционные ожидания на цели и ВВП на потенциальном уровне.					
(% годовых)	Центр. тенденция 10-90%	7,0-9,8						
Іолгосрочный рост ВВП	Медиана	1,8	Ожидаемые ср	едние темпы роста	а потенциального	ВВП на горизонт	re 2028 — 2032 год	цов.
%, г/г)	Центр. тенденция 10-90%	1,2-2,4						

- Уровень безработицы: Без существенных изменений. Аналитики ожидают, что в 2025 году средняя безработица останется на уровне 2,5%, вырастет до 2,8% (+0,1 п.п.) в 2026 году и до 2,9% к концу горизонта.
- Номинальная зарплата: Аналитики немного понизили прогноз роста номинальной заработной платы в 2025—2026 годах. Они ожидают роста на 12,3% (-0,3 п.п.) в 2025 году с замедлением до 7,9% (-0,2 п.п.) в 2026 году и до 7,0% к концу горизонта. Расчеты на основе прогнозов аналитиков по номинальной заработной плате и средней инфляции предполагают, что реальная зарплата вырастет на 2,9% в 2025 году, на 2,3% в 2026 году и на 2,4% в 2027 году. К концу прогнозного горизонта реальная заработная плата будет на 27,3% выше, чем в 2021 году.

- **Баланс консолидированного бюджета:** Аналитики ожидают больший дефицит консолидированного бюджета в 2025–2026 годах —1,5% ВВП в 2025 году (больше на 0,3 п.п.) и 1,1% ВВП (больше на 0,1 п.п.) в 2026 году. Прогноз на 2027 год не изменился 1,0% ВВП.
- Экспорт товаров и услуг: Прогнозы немного понижены 453 млрд долл. (-5 млрд долл.) в 2025 году, 460 млрд долл. (-4 млрд долл.) в 2026 году, 472 млрд долл. (-3 млрд долл.) в 2027 году. Это на 14% (78 млрд долл.) ниже, чем экспорт в 2021 году.
- **Импорт товаров и услуг:** Прогнозы также немного понижены 380 млрд долл. (-2 млрд долл.) в 2025 году, 388 млрд долл. (-5 млрд долл.) в 2026 году, 399 млрд долл. (-3 млрд долл.) в 2027 году. Это на 6% (22 млрд долл.) выше, чем импорт в 2021 году.
- **Kypc USD/RUB:** Аналитики ожидают более крепкий рубль на всем прогнозном горизонте. Прогноз на 2025 год 95,2 рублей за долл., на 2026 год 102,4 рублей за долл., на 2027 год 106,7 рублей за долл. (в 2025-2027 годах рубль крепче на 0,3-3,4% по сравнению с мартовским опросом).
- **Цена нефти для налогообложения:** Прогнозы понижены в 2025–2027 годах среднегодовая цена российской нефти для налогообложения будет находиться на уровне 60 долл. за баррель (-5 долл. за баррель к мартовскому опросу).

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

Положение России в мире⁸

Таблица 8-2 Основные экономические показатели России⁹

(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.	Инвестиции в осн. капитал (39,534 трлн. руб.)	+8,6	+6,7	+9,8	+7,4
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом инфляции и выплат по кредитам и страховых)		-1,0	+6,1	+7,3

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

Nº	Показатели	23/22	24/23	<u>Янв-февр</u> 25/24
		+/- % г/г	+/- % Γ/Γ	+/- %
4.	Выпуск товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	+5,7	+4,8	+1,7
5.	Промышленное производство	+4,3	+4,6	+1,2
6.	Продукция сельского хозяйства	+0,2	-3,2	+1,7
7.	Строительство (объём СМР)	+9,0	+2,1	+9,8
8.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий			
	- в том числе, жилых зданий и помещений – 21,4 млн.кв.м.	+7,5	+0,7	+3,8
9.	Пассажирооборот транспорта общего пользования – 73,0 млрд. пасс-км.	+12,8	+6,3	+0,6
10.	Грузооборот транспорта – 926,5 млрд. т-км.	-0,6	+0,4	-0,7
11.	Оборот розничной торговли – 9,1 трлн. руб.	+6,4	+7,2	+3,8
12.	Оборот общественного питания – 0,589 трлн. руб.	+13,9	+9,0	+9,0
13.	Объем платных услуг населению – 3,054 трлн. руб.	+6,9	+3,3	+2,3
14.	Инфляция, %			
	- промышленная	+4,0	+12,1	9,7
	- потребительская	+5,9	+9,5	10,1

(изменение в рублях в текущих ценах)

№	Показатели	23/22г., %	декабрь 24/23г., %
15.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.02.25	+23,4	+4,0
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля $\sim 53\%)$	+30,1	+5,2
16.	Задолженность организаций по кредитам и займам на 01.02.25	+23,9	+16,9
17.	Международные резервы (ЗВР), на 21.03.25 г: 650,4 млрд. долл. США	-1,7	+10,2
18.	Фонд национального благосостояния на 01.11.24 г.: 12,726 трлн. руб. (6,6 % от ВВП) или 131,13 млрд. долл. США	-11,8	-6,0
19.	Государственный внешний долг, на 01.03.25г. 52,6 млрд. долл. США	0.0	-1,1

	Другие показатели	01.01.2020	01.07.2024	10.02.2025
20.	Ключевая ставка ЦБР с 28.10.24г. , %	6,25	7,5	21,0
21.	Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи на 03.04.2025	61,91	85,75	84,55
22.	Нефть Brent на 10.03.2025 (Urals ~ Brent *0,89)	68,36	87,0	72,74

⁸ https://statrielt.ru/downloads/2025-4.pdf

Отчет об оценке земельных участков (34 ед.), расположенных в Раменском и Орехово-Зуевском районах Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный»

⁹ по данным Росстата) зеленый – положительные показатели или динамика, красный - отрицательные показатели или динамика

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 8-3 Присвоенные России кредитные рейтинги¹⁰, действующие в 2024 году

Агентство	Дата присвоения рейтинга	В иностранной валюте	В национальной валюте
Standard & Poor's	08.04.2022 г.	SD- (негативный) преддефолтное состояние	СС (негативный) очень высокая подверженность рискам, дефолт пока не произошел, но более чем вероятен
Moody's Investors Service	06.03.2022	Ca (Negative) (долговые обязательства с рейтингом Са являются высоко спекулятивными и, вероятно, находятся в состоянии дефолта либо близки к дефолту. При этом существует некоторая вероятность выплаты основной суммы долга и процентов по нему)	н/д
Fitch Ratings	08.03.2022	С (начался дефолт или процесс, подобный дефолту, возможности для внешнего финансирования эмитента отсутствуют)	С (начался дефолт или процесс, подобный дефолту, возможности для внешнего финансирования эмитента отсутствуют)

Ключевая ставка Банка России

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

Изменения ключевой ставки Банка России в 2023-янв.-июн. 2024 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 ключевуюставку 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 ставкуна 200 б.п. до 15,00%.
- С 18.12.2023 г. Совет директоров Банка России от 15.12.2023 г. принял решение повысить ключевую ставкуна 100 б.п. до 16,00%;
- С 29.07.2024. Совет директоров Банка России от 26.07.2024 г. принял решение повысить ключевую ставкуна 200 б.п. до $18,00\%^{11}$.
- С 16.09.2024. Совет директоров Банка России от 13.09.2024 г. принял решение повысить ключевую ставку на 100 б.п. до $19,00\%^{12}$;
- 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 05.05.2025 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 силуограниченности 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

<u>Прогноз социально-экономического развития российской федерации на 2025 год и на плановый</u> период 2026 и 2027 годов 13

Отчет об оценке земельных участков (34 ед.), расположенных в Раменском и Орехово-Зуевском районах Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный»

¹⁰ Fitch, Moody's, Standard&Poor's, http://global-finances.ru/suverennyie-kreditnyie-reytingi-rossii/?, https://countryeconomy.com/ratings/russia

¹¹ https://cbr.ru/press/keypr/

¹² https://cbr.ru/press/pr/?file=13092024_133000Key.htm

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.

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 8-4 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

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.

	2023	2024	2025	2026	2027
консервативный		83,5	78,5	74,5	71,0
Курс доллара среднегодовой, руб. за долл. США		•			
базовый	947	91,2	96,5	100,0	103,2
консервативный	84,7	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	7,4	7,3	3,7	4,4	5,4
Валовой внутренний продукт, %					
базовый	3,6	3,9	2,5	2,6	2,8
консервативный	3,0	3,9	1,7	1,0	2,6
Инвестиции в основной капитал, %					
базовый	9,8	7,8	2,1	3,0	3,3
консервативный	9,8	7,8	0,6	-1,8	3,0
Промышленное производство, %					
базовый	4.1	4,0	2,0	2,4	2,6
консервативный	4,1	4,0	0,4	0,9	1,5
Реальные располагаемые денежные доходы населения, %					
базовый	F 0	7,1	6,1	4,6	3,4
консервативный	5,8	7,1	4,6	3,7	2,2
Реальная заработная плата работников организаций, %					
базовый	8,2	9,2	7,0	5,7	4,1
консервативный	0,2	9,2	5,3	4,6	2,8
Оборот розничной торговли, %					
базовый	9.0	8,6	7,6	6,1	4,1
консервативный	8,0	8,6	6,0	4,8	3,8
Экспорт товаров, млрд долл. США					
базовый	424.5	427,6	445,0	455,2	476,2
консервативный	424,5	427,6	417,3	418,1	425,2
Импорт товаров, млрд долл. США					
базовый	302,9	294,9	321,9	342,6	357,4
консервативный	302,9	294,9	291,3	299,5	316,1

Таблица 8-5 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	-	-
	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	Консенсус-прогноз НАО «Евроэксперт»	7,2%	4,6%	4,1%
на середину года, %	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	Прогноз социально-экономического развития России на			
денежные доходы населения,	2024-2027 гг. (Центр макроэкономического анализа и	102,8-103,0	102,0-102,4	102,2-102,5
в % к пред. году	краткосрочного прогнозирования, декабрь 2024 г.)			
	Консенсус-прогноз НАО «Евроэксперт»	99,95	102,49	105,19
США	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	Макроэкономический опрос Банка России (декабрь 2024 г.)	21,3%	14,6%	10,4%
России, %	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%

¹⁴ https://euroexpert.ru/analytics

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.

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

8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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

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

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

Земельные участки вне поселений - межселенные территории:

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

Жилье – жилые здания и помещения:

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

Коммерческая недвижимость:

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

Промышленная недвижимость:

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

Недвижимость социально-культурного назначения:

• здания правительственных и административных учреждений;

16 https://cyberpedia.su/8x91a.html

_

- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

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

Таблица 8.2-1 Классификация рынков недвижимости

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

Источник: составлено Оценщиком

Согласно документам, на объект оценки, предоставленным Заказчиком, объектом оценки является право собственности на земельные участки (20 ед.) для дачного строительства и (14 ед.) для сельскохозяйственного производства, Оценщик делает вывод, что объекты оценки относятся к сегменту земельных участков Московской области.

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

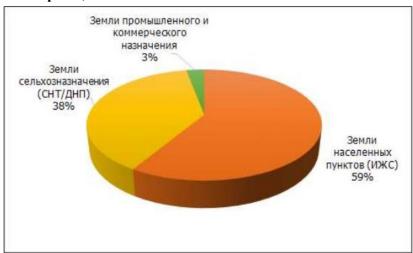
8.3. Обзор загородного рынка Московской области 17

Рынок земельных участков Московской области¹⁸

По данным Интернет-порталов http://www.avito.ru, https://www.invst.ru/, https://www.cian.ru/, www.roszem.ru, http://www.kupizemli.ru объем рынка предложения купли-продажи земельных участков в Московской области составляет около 46,2 тыс. объектов.

Основная доля приходится на участки категории земель населенных пунктов, в основном, для ИЖС - 59%, доля участков земель сельхозназначения (СНТ/ДНП) - 38%. Всего 3% приходится на участки земель промышленного и коммерческого назначения.

Структура рынка предложения купли-продажи земельных участков Московской области по категориям, %



¹⁷https://maxyline.ru/analitika/analiz-rynka-zemelnyh-uchastkov-moskovskoj-oblasti-na-konec-pervogo-polugodiya-2017-goda.html

Отчет об оценке земельных участков (34 ед.), расположенных в Раменском и Орехово-Зуевском районах Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный»

¹⁸ https://realty.rbc.ru/news/65ba4ef59a79470c8f7511c8

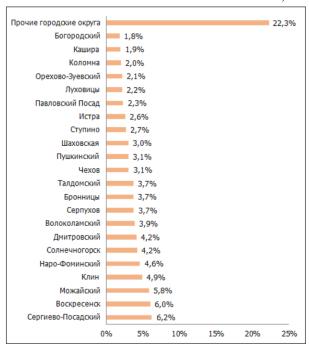
Объем рынка предложения купли-продажи земель населенных пунктов, в основном — ИЖС, Московской области составляет порядка 27,3 тыс. объектов. В структуре рынка предложения купли-продажи земель населенных пунктов Московской области наибольшая доля приходится на г. о. Домодедово, Одинцовский, Дмитровский и Красногорск — 9,4%, 5,2%, 4,8% и 4,7% соответственно.

Структура рынка предложения купли-продажи земель населенных пунктов Московской области по местоположению, %



Около 84% рынка предложения купли-продажи земель населенных пунктов, в основном — ИЖС, Московской области приходится на участки площадью менее 20 соток. Объем рынка предложения купли-продажи земель сельскохозяйственного назначения, в основном — для садоводства и дачного строительства, Московской области составляет порядка 18 тыс. объектов. В структуре рынка предложения купли-продажи земель сельскохозяйственного назначения Московской области наибольшая доля приходится на г. о. Сергиево-Посадский, Воскресенск и Можайский — 6,2%, 6,0% и 5,8% соответственно.

Структура рынка предложения купли-продажи земель сельскохозяйственного назначения Московской области по местоположению, %



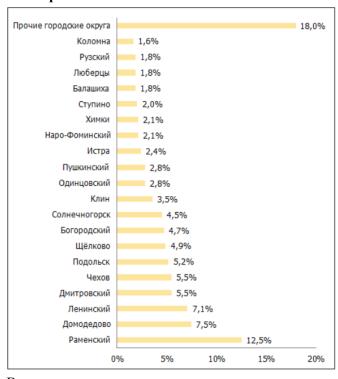
Около 85% рынка предложения купли-продажи земель сельскохозяйственного назначения, в

основном – для садоводства и дачного строительства, Московской области приходится на участки площадью менее 20 соток.

Объем рынка предложения купли-продажи земельных участков промышленного и коммерческого назначения Московской области составляет порядка 1300 объектов. Около 19,5% приходится на земельные участки с улучшениями и готовым бизнесом. Таким образом, объем рынка предложения купли-продажи свободных земельных участков промышленного и коммерческого назначения Московской области составляет порядка 1050 объектов.

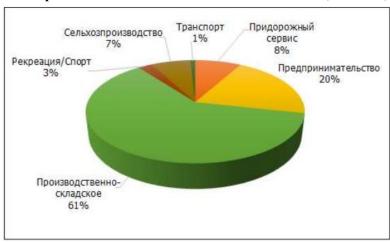
Наибольшая доля предложений приходится на городские округа Раменский, Домодедово и Ленинский – 12,5%, 7,5% и 7,1% соответственно в общем объеме рынка предложения купли-продажи свободных земельных участков промышленного и коммерческого назначения Московской области.

Структура рынка предложения купли-продажи земельных участков промышленного и коммерческого назначения Московской области по местоположению, %

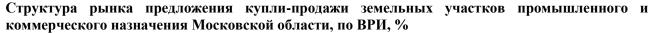


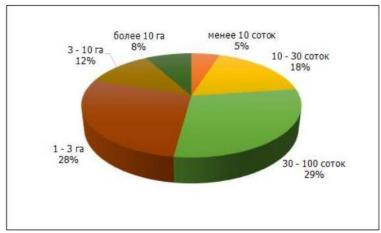
В структуре рынка предложения купли-продажи земельных участков промышленного и коммерческого назначения Московской области, около 61% приходится на земельные участки производственно-складского назначения.

Структура рынка предложения купли-продажи земельных участков промышленного и коммерческого назначения Московской области, по ВРИ, %



В структуре рынка предложения купли-продажи земельных участков промышленного и коммерческого назначения Московской области, наибольшая доля приходится на участки площадью от 30 до $100 \, \cot \kappa - 29\%$ и $1-3 \, \tan 28\%$.





8.4. Анализ наиболее эффективного использования

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Неспециализированное имущество достаточно широко представлено на открытом конкурентном рынке.

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

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой при определении рыночной стоимости. В соответствии со Стандартами оценки, под наиболее эффективным способом использования имущества понимается «Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее

наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано».

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

Анализ НЭИ для земельного участка как свободного

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

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

Критерий юридической допустимости

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

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

Таким образом, юридически допустимо использовать земельные участки:

- -для сельскохозяйственного производства;
- -для дачного строительства.

Критерии физической возможности и экономической оправданности

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

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

Рельеф участков спокойный, форма правильная. Транспортная доступность хорошая.

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

Критерий максимальной продуктивности

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

Анализ НЭИ для земельного участка с существующими улучшениями

Земельные участки не застроены.

Вывод

На основании проведенного анализа было определенно, 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

Отчет об оценке земельных участков (34 ед.), расположенных в Раменском и Орехово-Зуевском районах Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный»

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

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

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

Таблица 8.5-1 Предложения по продаже земельных массивов в Раменском районе Московской области

№	Место нахождения	Удаленность от МКАД, км	Площадь участка, сотка	Разрешенное использование	Стоимость предложения за 1 сотку, руб.	Стоимость предложения, руб.	Источник информации	Контакт
1	Московская область, Раменский городской округ, Лысцево деревня	71	245	для дачного строительства	24 490	6 000 000	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/2348738 03/	916 394-64-92
2	Московская область, Воскресенский район, Белоозерский пгт	56	186	для дачного строительства	34 946	6 500 000	https://voskresensk.cian.ru/sale/suburban/3032502 71/	964 782-19-18
3	Московская область, Раменский г.о., д. Лысцево	67	245	для дачного строительства	36 735	9 000 000	https://www.avito.ru/mescherino/zemelnye_uchast ki/uchastok_245_ga_snt_dnp_4278922844	958 710-90-73
4	Московская обл., Раменский г.о., коттеджный пос. Аргуновские дачи	65	245,00	Под дачное строительство	10 612	2 600 000	https://www.avito.ru/mescherino/zemelnye_uchast ki/uchastok_245_ga_snt_dnp_2485103970	996 011-48-75
5	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Ульянинское, с. Никитское	62	1000,00	Сельскохозяйственно е производство	6 000	6 000 000	https://www.avito.ru/voskresensk/zemelnye_uchas tki/uchastok_10_ga_snt_dnp_4361811621	-
6	Московская обл., Раменский г.о., коттеджный пос. КонтинентЪ	43	4848,00	Под дачное строительство	39 000	189 072 000	https://www.avito.ru/rechitsy/zemelnye_uchastki/ uchastok_4848_ga_snt_dnp_4673588397	909 649-45-26
7	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Рыболовское	50	509,69	Садоводство	13 734	7 000 000	https://move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheni ya_ploschadyu_50000_kvm_ploschadyu_500_sot ok_moskovskaya_ramenskiy_kolupaevo_9273838 207/	(932) 444-73-06
8	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Ульянинское, с. Никитское	61	1191,00	Сельскохозяйственно е производство	8 000	6 000 000	https://move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheni ya_ploschadyu_119100_kvm_ploschadyu_1191_s otok_moskovskaya_ramenskiy_nikitskoe_927477 2876/	(924) 912-70-79
9	Московская обл., Раменский муниципальный округ, д. Сидорово	57	4400	Сельскохозяйственно е производство	4 773	9 528 000	https://www.avito.ru/elektroizolyator/zemelnye_u chastki/uchastok_44_ga_snt_dnp_4654907454	966 385-91-73
10	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Ульянинское	62	1713	Сельскохозяйственно е производство	8 000	21 000 000	https://www.avito.ru/voskresensk/zemelnye_uchas tki/uchastok_1713_ga_snt_dnp_4590786357	924 912-70-79
11	Московская обл., Раменский г.о., сельское поселение Новохаритоновское	51	600	Сельскохозяйственно е производство	3 917	7 000 000	https://www.avito.ru/elektroizolyator/zemelnye_u chastki/uchastok_6_ga_snt_dnp_1995155310	
12	Московская обл., Раменский г.о., сельское поселение Рыболовское	60	1115	Сельскохозяйственно е производство	4 000	2 350 000	https://www.avito.ru/beloozyorskij/zemelnye_uch astki/uchastok_1115_ga_snt_dnp_2859053034	958-462-86-03

Источник: данные Интернет, анализ Оценщика

Таблица 8.5-2 Диапазон цен предложений по продаже земельных массивов, расположенных в Раменском районе Московской области

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	3 917
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	39 000
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	16 184

Источник: расчет Оценщика

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

№	Место нахождения	Удаленность от МКАД, км	Площадь участка, сотка	Инженерные коммуникации	Наличие подъездных путей	Стоимость предложения за 1 сотку, руб.	Стоимость предложения, руб.	Источник информации	Контакт
1	Московская обл., Орехово- Зуевский г.о., д. Стенино	83	17573	Есть возможность подключения	Имеются	797	14 000 000	https://www.avito.ru/likino- dulevo/zemelnye_uchastki/uchas tok_17573_ga_snt_dnp_4051856 283	958 717-55-39
2	Московская обл., Орехово- Зуевский г.о., д. Новое	85	18981	Есть возможность подключения	Имеются	1 054	20 000 000	https://www.avito.ru/kurovskoe/z emelnye_uchastki/uchastok_189 81_ga_snt_dnp_4052189728	958 717-55-39
3	Московская обл., Орехово- Зуевский г.о., пос. Пригородный	77	1 990	Есть возможность подключения	Имеются	500	995 000	https://www.avito.ru/orehovo- zuevo/zemelnye_uchastki/uchast ok_199_ga_snt_dnp_728722032 2	958 757-00-33
4	Московская обл., г.о. Егорьевск, д. Знаменская	113	3 240	Есть возможность подключения	Имеются	600	1 944 000	https://www.avito.ru/avsyunino/z emelnye_uchastki/uchastok_324 _ga_snt_dnp_4052560055	958 717-55-39
5	Московская обл., Орехово- Зуевский г.о., д. Смолёво	65	7 131	Есть возможность подключения	Имеются	500	3 565 000	https://www.avito.ru/elektroizoly ator/zemelnye_uchastki/uchastok _7131_ga_snt_dnp_4052262585	958 717-55-39
6	Московская обл., г.о. Шатура, с. Кривандино	131	38 730	Есть возможность подключения	Имеются	633	24 500 000	https://www.avito.ru/shatura/zem elnye_uchastki/uchastok_3873_g a_snt_dnp_3189208805	958 717-55-39
7	Московская обл., г.о. Егорьевск, д. Ширяевская	93	2 255	Есть возможность подключения	Имеются	887	2 000 000	https://www.avito.ru/egorevsk/ze melnye_uchastki/uchastok_2255 _ga_snt_dnp_4052133921	958 717-55-39

Источник: данные Интернет, анализ Оценщика

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

Openede of education of the education of	
Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	500
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	1 054
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	710

Источник: расчет Оценщика

Таблица 8.5-5 Предложения по продаже земельных участков в дачных поселках в Раменском районе Московской области

№	Место нахождения	Удаленность от МКАД, км	Площадь участка, сотка	Инженерные коммуникации	Наличие подъездных путей	Стоимость предложения за 1 сотку, руб.	Стоимость предложения, руб.	Источник информации	Контакт
1	Московская обл., Раменский г.о., д. Аргуново	65	11,00	Есть возможность подключения	Имеются	27 273		https://www.avito.ru/mescherino/ zemelnye_uchastki/uchastok_11 _sotsnt_dnp_7308096917	

№	Место нахождения	Удаленность от МКАД, км	Площадь участка, сотка	Инженерные коммуникации	Наличие подъездных путей	Стоимость предложения за 1 сотку, руб.	Стоимость предложения, руб.	Источник информации	Контакт
2	Московская область, Раменский район, деревня Аргуново	65	15,00	Есть возможность подключения	Имеются	32 000	480 000	https://move.ru/objects/prodaetsy a_sh_naznacheniya_ploschadyu_ 1500_kvm_ploschadyu_15_soto k_moskovskaya_ramenskiy_argu novo_9267558820/	(931) 643-97-07
3	Московская область, Раменский район, деревня Аргуново	65	7,00	Есть возможность подключения	Имеются	35 000	245 000	https://move.ru/objects/prodaetsy a_sh_naznacheniya_ploschadyu_ 700_kvm_ploschadyu_7_sotok_ moskovskaya_ramenskiy_arguno vo_9260813779/	(958) 794-07-36
4	Московская область, Раменский район, село Ульянино	55	8,00	Есть возможность подключения	Имеются	35 000	280 000	https://move.ru/objects/prodaetsy a_sh_naznacheniya_ploschadyu_ 800_kvm_ploschadyu_8_sotok_ moskovskaya_ramenskiy_ulyani no_9263001438/	(958) 794-07-36
5	Московская обл., Раменский г.о., коттеджный пос. Черёмушки	49	10,00	Есть возможность подключения	Имеются	25 000	250 000	https://www.avito.ru/bronnitsy/z emelnye_uchastki/uchastok_10_s otsnt_dnp_2244861367	968 211 48 77
6	Московская обл., Раменский муниципальный округ, д. Кузяево	53	6,00	Есть возможность подключения	Имеются	60 000	360 000	https://www.avito.ru/rechitsy/ze melnye_uchastki/uchastok_6_sot snt_dnp_7308666719	912 098-40-50
7	Московская область, Раменский район, деревня Шевлягино	55	15,00	Есть возможность подключения	Имеются	56 667	850 000	https://move.ru/objects/prodaetsy a_sh_naznacheniya_ploschadyu_ 1500_kvm_ploschadyu_15_soto k_moskovskaya_ramenskiy_shev lyagino_9252131379/	(932) 694-64-56
8	Московская область, Раменский городской округ, Карпово Кантри Клаб коттеджный поселок, 316	53	12,60	Есть возможность подключения	Имеются	56 111	707 000	https://ramenskoye.cian.ru/sale/s uburban/291291212/	965 286-21-38
9	Московская обл., Раменский г.о., коттеджный пос. Карпово Кантри Клаб	54	9,00	Есть возможность подключения	Имеются	55 556	500 000	https://www.avito.ru/elektroizoly ator/zemelnye_uchastki/uchastok _9_sotsnt_dnp_3376344794	967 559-56-20
10	Московская обл., Раменский г.о., д. Кузяево	53	6,00	Есть возможность подключения	Имеются	60 000	360 000	https://www.avito.ru/rechitsy/ze melnye_uchastki/uchastok_6_sot snt_dnp_3852833592	(912) 098-40-50
11	Московская обл., Раменский г.о., загородный комплекс Зелёный квартал	60	8,00	Есть возможность подключения	Имеются	51 675	413 400	https://www.avito.ru/elektroizoly ator/zemelnye_uchastki/uchastok _8_sotsnt_dnp_3823131679	(968) 211-70-36
12	Московская обл., Раменский г.о., коттеджный пос. Карпово Кантри Клаб	54	12,60	Есть возможность подключения	Имеются	71 349	899 000	https://www.avito.ru/elektroizoly ator/zemelnye_uchastki/uchastok _126_sotsnt_dnp_2351494241	(958) 483-15-50

Источник: данные Интернет, анализ Оценщика

Таблица 8.5-6 Диапазон цен предложений по продаже земельных участков в дачных поселках, расположенных в Раменском районе Московской

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	25 000
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	71 349
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	48 942

Источник: расчет Оценщика

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

8.6. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

В соответствии с ФСО-7 п. 22:

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

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

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

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

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

Ниже более подробно рассмотрим влияние этих факторов на стоимость объекта

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

Корректировка на торг для участков под дачное строительство

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

	Активный рынок			
Класс объектов	Среднее значение	Расшир интер		
4. Земельные участки под жилую застройку	9,7%	4,9%	14,5%	

Корректировка на торг для участков под сельскохозяйственное производство

Согласно данным справочника «Справочник оценщика недвижимости-2023 «Земельные участки. Сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на

торг. Коэффициенты капитализации» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2023 год, под ред. Лейфера Л.А., корректировка торг имеет следующие значения:

Класс объектов	Активный рынок					
	Среднее	Доверительный интервал				
Цены предложений объектов						
1. Земельные участки под пашню	12,6%	11,4%	13,9%			
2. Земельные участки под кормовые угодья	14,7%	13,6%	15,9%			
3. Земельные участки под многолетние насаждения	13,8%	12,7%	14,8%			
4. Земельные участки, классифицируемые как залежь	18,1%	16,1%	20,0%			

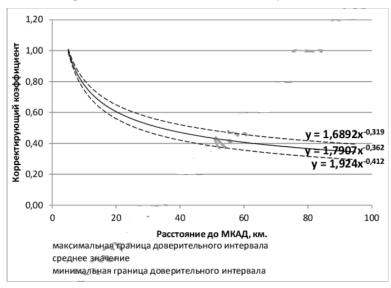
Функциональное назначение (камегория земель, разрешенное использование) - один из наиболее весомых ценообразующих факторов. Процесс перевода земельного участка из одной категории в другую, а также смена разрешенного использования земельного участка — это трудоемкий, дорогостоящий и очень длительный процесс,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

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

Удаленность от МКАД

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

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



Площадь земельного участка.

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

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

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

Матрица корректировок на площадь для участков под сельскохозяйственное производство

	Земельнь	не участки, к	пассифицируе	A CONTRACTOR OF THE PARTY OF TH	абшща :	
Земельные участки, классифицируемые как залежь Площадь, га аналог						
1211/2014		<10	10-30	30-100	≥100	
	<10	1.00	1,13	1.24	1,41	
объект	10-30	0,89	1,00	1,10	1,25	
оценки	30-100	0,81	0.91	1,00	1,13	
	≥100	0,71	0.80	0.88	1.00	

Зависимость цены от площади участка

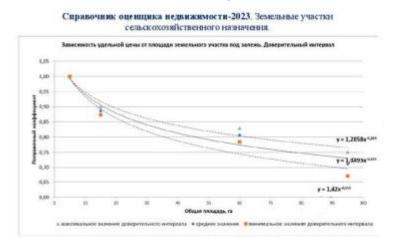
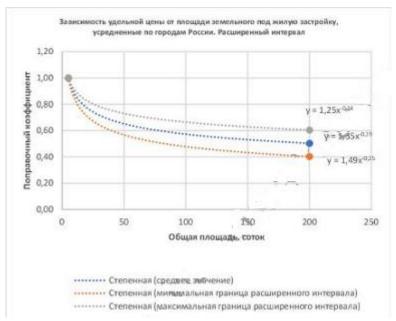


Рис. 23. Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью 10 га

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

Зависимость цены от площади для участков под дачное строительство



Отчет об оценке земельных участков (34 ед.), расположенных в Раменском и Орехово-Зуевском районах Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный»

Диапазон корректировок на площадь для участков под жилищное строительство

п	лощадь,	аналог										
сот.		0- 50	50- 100	100- 200	200- 300	300- 400	400- 500	500- 600	600- 700	700- 800	800- 900	900-
	0-50	1,00	1,13	1,22	1,29	1,34	1,37	1,40	1,43	1,45	1,47	1,49
	50-100	0,89	1,00	1,08	1,14	1,18	1,22	1,25	1,27	1,29	1,31	1,32
2	100-200	0,82	0,93	1,00	1,06	1,10	1,13	1,15	1,18	1,19	1/21	1,23
E E	200-300	0,78	0,88	0,95	1,00	1,04	1,07	1,09	1,11	1,13	1,14	1,16
97	300-400	0,75	0,84	0,91	0,96	1,00	1,03	1,05	1,07	1,09	1,10	1,12
	400-500	0,73	0,82	0,89	0,94	0,97	1,00	1,02	1,04	1,06	1,07	1,09
PHO	500-600	0,71	0,80	0,87	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02	1,03	1,05	1,06
8	600-700	0,70	0,79	0,85	0,90	0,93	0,96	0,98	1,00	1,02	1,03	1,04
	700-800	0.69	0.78	0,84	0,89	0,92	0,95	0,97	0,98	1,00	1,01	1,03
	800-900	0.68	0.77	0,83	0.87	0,91	0.93	0.95	0.97	0,99	1,00	1,01
	900-1000	0.67	0.76	0.82	0.86	0.90	0.92	0.94	0.96	0,97	0,99	1,00

Индивидуальные характеристики

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

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

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

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

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

Таблица 8.7-1 Диапазон цен предложений по продаже земельных массивов, расположенных в Раменском районе Московской области

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	3 917
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	39 000
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	16 184

Источник: расчет Оценщика

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

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	500
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	1 054
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	710

Источник: расчет Оценщика

Таблица 8.7-3 Диапазон цен предложений по продаже земельных участков в дачных поселках, расположенных в Раменском районе Московской

M	инимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	25 000
M	аксимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	71 349
C	реднее значение стоимости 1 сотки, руб.	48 942

Источник: расчет Оценщика

Необходимо отметить, что приведенные диапазоны стоимости определены по предложениям о продаже/аренде аналогичных объектов, при этом на данном этапе не учитываются параметрические

различия между оцениваемыми объектами и подобранными объектами-аналогами (местоположение, различие в общей площади, условие торга и т. п.). Конечная стоимость оцениваемых объектов может не попасть в выделенный диапазон после введения корректировок на параметрическое различие между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами.

На цену продажи наиболее существенное влияние оказывают следующие факторы:

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

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

Проведение оценки включало следующие этапы:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

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

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

9.1. Последовательность определения стоимости

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

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

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

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

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

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

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

оценки (в соответствии с его наилучшим и наиболее эффективным использованием);

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

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

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

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

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

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

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

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

Иерархия справедливой стоимости (иерархия данных)

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

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

• основной рынок для актива или обязательства, или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодный рынок для актива или обязательства;

• может ли предприятие участвовать в операции с активом или обязательством по цене данного рынка на дату оценки.

Исходные данные 1 Уровня должны корректироваться только в следующих случаях:

- когда предприятие удерживает большое количество аналогичных (но неидентичных) активов или обязательств (например, долговые ценные бумаги), которые оцениваются по справедливой стоимости, а котируемая цена на активном рынке существует, но не является доступной в любой момент, для каждого из данных активов или обязательств по отдельности (то есть при условии наличия большого количества аналогичных активов или обязательств, удерживаемых предприятием, было бы трудно получить информацию о ценах для каждого отдельного актива или обязательства на дату оценки). В таком случае в качестве практического подручного средства предприятие может оценивать справедливую стоимость, используя альтернативный метод оценки, который не основывается исключительно на котируемых ценах (например, матричное ценообразование). Однако использование альтернативного метода оценки приводит к получению оценки справедливой стоимости, которая относится к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.
- когда котируемая цена на активном рынке не представляет собой справедливую стоимость на дату оценки. Так может обстоять дело, когда, например, существенные события (такие как операции на рынке «от принципала к принципалу», торги на посредническом рынке или объявления) имеют место после закрытия рынка, но до наступления даты оценки. Предприятие должно установить и последовательно применять политику идентификации таких событий, которые могут повлиять на оценки справедливой стоимости. Однако если котируемая цена корректируется с учетом новой информации, такая корректировка приводит к получению оценки справедливой стоимости, которая относится к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.
- при оценке справедливой стоимости обязательства или собственного долевого инструмента предприятия с использованием котируемой цены на идентичную единицу, которая продается как актив на активном рынке, и такая цена должна корректироваться с учетом факторов, специфических для единицы или актива. Если корректировка котируемой цены актива не требуется, результатом будет получение оценки справедливой стоимости, относимой к 1 Уровню в иерархии справедливой стоимости. Однако любая корректировка котируемой цены актива приведет к получению оценки справедливой стоимости, относимой к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.
- 2. Исходные данные 2 Уровня это исходные данные, которые не являются котируемыми ценами, включенными в 1 Уровень, и которые прямо или косвенно являются наблюдаемыми для актива или обязательства. Если актив или обязательство имеет определенный (договорной) период, исходные данные 2 Уровня должны быть наблюдаемыми для практически всего срока действия актива или обязательства. Исходные данные 2 Уровня включают следующее:
- котируемые цены на аналогичные активы или обязательства на активных рынках.
- котируемые цены на идентичные или аналогичные активы, или обязательства на рынках, которые не являются активными.
- исходные данные, за исключением котируемых цен, которые являются наблюдаемыми для актива или обязательства, например:
 - ✓ ставки вознаграждения и кривые доходности, наблюдаемые с обычно котируемыми интервалами;
 - ✓ подразумеваемая волатильность;
 - ✓ кредитные спреды.
- подтверждаемые рынком исходные данные.

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

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

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

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

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

Применять ненаблюдаемые исходные данные следует, используя всю информацию, доступную в сложившихся обстоятельствах, которая может включать собственные данные предприятия. При разработке ненаблюдаемых исходных данных предприятие может начать со своих собственных данных, но оно должно корректировать эти данные, если обоснованно доступная информация указывает на то, что другие участники рынка использовали бы другие данные или существует какаято 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 используя ненаблюдаемые исходные данные.

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

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

9.1.1. Сравнительный (рыночный) подход

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9.1.2. Доходный подход

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

Методы оценки доходным подходом:

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

Методы оценки по приведенной стоимости

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

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

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

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

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

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

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

Модели оценки опциона:

- Модель ценообразования опционов Блэка-Шоулза (англ. Black-Scholes Option Pricing Model, OPM) это модель, которая определяет теоретическую цену на европейские опционы, подразумевающая, что если базовый актив торгуется на рынке, то цена опциона на него неявным образом уже устанавливается самим рынком. Данная модель получила широкое распространение на практике и, помимо всего прочего, может также использоваться для оценки всех производных бумаг, включая варранты, конвертируемые ценные бумаги, и даже для оценки собственного капитала финансово зависимых фирм.
- Согласно Модели Блэка-Шоулза, ключевым элементом определения стоимости опциона является ожидаемая волатильность базового актива. В зависимости от колебания актива, цена на него возрастает или понижается, что прямо пропорционально влияет на стоимость опциона. Таким образом, если известна стоимость опциона, то можно определить уровень волатильности, ожидаемой рынком¹⁹.
- 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 С-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 истечения²⁰.

Метод дисконтированных денежных потоков

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

По российским Федеральным стандартам оценочной деятельности, так же имеется доходный подход. В соответствии с п. 15 ФСО № 1 доходный подход — это совокупность методов оценки, основанных

¹⁹ Источник: данные интернет-портала «Economic portal «: Модель Блэка-Шоулза (http://www.economic portal.ru/ponyatiya-all/black scholes model.html)

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

на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

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

9.1.3. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9.2. Определение стоимости в рамках сравнительного подхода

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

Применение метода сравнительных продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

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

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

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

Выбор единицы сравнения

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

При продажах земель используются следующие единицы сравнения:

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

При анализе продаж застроенных участков используются следующие единицы сравнения:

- цена за 1 кв.м. общей площади улучшений при продаже объектов недвижимости, которые настолько схожи по своим характеристикам, что их просто можно сравнивать друг с другом в кв.м.
- В качестве единицы сравнения выбрана удельная стоимость объекта недвижимости за 1 сотку. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на рынке земельных участков.

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах

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

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

Правила отбора объектов-аналогов для проведения расчетов

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

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

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

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

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

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

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

Определение стоимости объектов оценки расположенных в Раменском районе

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

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

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

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

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

Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Источник информации		https://move.ru/objects/proda etsya_zemelnyy_uchastok_pl oschadyu_100000_kvm_plos chadyu_1000_sotok_moskov skaya_oblast_ramenskiy_ray on_selo_nikitskoe_92721716 37/	https://www.avito.ru/elektroi zolyator/zemelnye_uchastki/ uchastok_44_ga_snt_dnp_46 54907454	https://www.avito.ru/beloozyorsk ij/zemelnye_uchastki/uchastok_1 115_ga_snt_dnp_2859053034
Контакт		(964) 782-27-94	966 385-91-73	958-462-86-03
Местоположение	Московская область, Раменский район	Московская область, округ Раменское, с. Никитское	Московская обл., Раменский муниципальный округ, д. Сидорово	Московская обл., Раменский г.о., сельское поселение Рыболовское
Направление	Юго-восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное
Удаленность от МКАД	43	61	57	60
Категория земли	Земли сельскохозяйственно го назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения

Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Разрешенное использование	Для сельскохозяйственно го производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Площадь участка, сотка	<1000	1000	4400	1115
Инженерные	Есть возможность	Есть возможность	Есть возможность	Есть возможность
коммуникации	подключения	подключения	подключения	подключения
Подъездные пути	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Стоимость предложения за 1 сотку, руб.		6 000	4 773	4 000
Стоимость предложения, руб.		6 000 000	21 000 000	4 460 000

Источник: составлено Оценщиком

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

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена продажи					
(предложения)	руб./сот.		6 000	4 773	4 000
Общая площадь	сот.		1 000,00	4 400,00	1 115,00
Передаваемые имуш	цественные пр	оава, ограничения (обрем	енения) этих прав		
Качество прав		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		6 000	4 773	4 000
Обременения		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		6 000	4 773	4 000
	вания состояв	вшейся или предполагаем	иой сделки		
Нетипичные		• ' '			
условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		6 000	4 773	4 000
Условия продажи					
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		6 000	4 773	4 000
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.		6 000	4 773	4 000
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-20,00%	-20,00%	-20,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		4 800	3 818	3 200
Местоположение и окружение объекта					
Место нахождения		Московская область, Раменский район	Московская область, округ Раменское, с. Никитское	Московская обл., Раменский муниципальный округ, д. Сидорово	Московская обл., Раменский г.о., сельское поселение Рыболовское
Направление		Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		4 800	3 818	3 200
Удаленность от МКАД	КМ	43	61	57	60
Корректировка	%		13,50%	10,70%	12,80%
Скорректированная цена	руб./сот.		5 448	4 227	3 610

Отчет об оценке земельных участков (34 ед.), расположенных в Раменском и Орехово-Зуевском районах Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный»

Элементы	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
сравнения		,			
Использование или зонирование					
или зопирование		Земли	Земли	Земли	Земли
Категория земли		сельскохозяйственного	сельскохозяйственного	сельскохозяйственного	сельскохозяйственного
1		назначения	назначения	назначения	назначения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		5 448	4 227	3 610
Вид разрешенного		Для сельскохозяйственного	Для сельскохозяйственного	Для сельскохозяйственного	Для сельскохозяйственного
использования		производства	производства	производства	производства
Корректировка	%	производства	0.00%	0.00%	0.00%
Скорректированная	, ,		,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,	.,	.,
цена	руб./сот.		5 448	4 227	3 610
Физические					
характеристики					
Площадь земельного участка	сот.	<1000	1 000,00	4 400,00	1 115,00
Площадь	га	<10	10,00	44,00	11,15
земельного участка		<10	· · ·	ŕ	*
Корректировка	%		0,00%	24,00%	13,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		5 448	5 241	4 079
Экономические					
характеристики					
Доступные		Есть возможность	Есть возможность	Есть возможность	Есть возможность
инженерные		подключения	подключения	подключения	подключения
коммуникации		подиле тення			, ,
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		5 448	5 241	4 079
Качество подъездных путей		Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		5 448	5 241	4 079
Выводы					
Общая чистая	0.4		12.500/	24.700/	25 900/
коррекция	%		13,50%	34,70%	25,80%
1/(1+Sn)			0,881	0,742	0,795
Весовой коэффициент			0,36	0,31	0,33
Вклад аналога			1961	1625	1346
Удельная			1701	1023	1370
стоимость за 1	руб./сот.	4 932			
сотку	10				

Источник: составлено Оценщиком

Комментарии к расчетным таблицам:

Условия сделки (корректировка на торг, уторгование).

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

Диапазон корректировок на уторгование для земельных участков

Класс объектов	Активный рынок			
	Среднее	Доверительны интервал		
Цены предлож	ений объекто	ОВ		
1. Земельные участки под пашню	12,6%	11.4%	13,9%	
2. Земельные участки под кормовые угодья	14,7%	13,6%	15,9%	
3. Земельные участки под многолетние насаждения	13,8%	12,7%	14,8%	
4. Земельные участки, классифицируемые как залежь	18,1%	16,1%	20,0%	

Отчет об оценке земельных участков (34 ед.), расположенных в Раменском и Орехово-Зуевском районах Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный»

Корректировка на торг была принята в размере максимального значения диапазона для участков классифицирующихся как залежь -20%.

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:

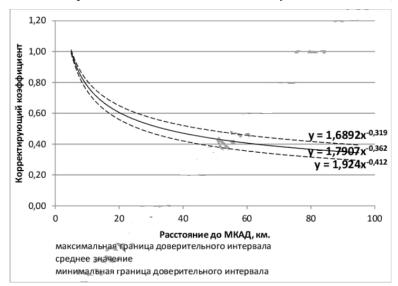


Таблица 9.2-3 Расчет корректировки на удаленность от МКАД для участка под сельхоз производство

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Удаленность от МКАД, км.	43	61	57	60
Модельная корректировка	0,4589	0,4043	0,4144	0,4068
Корректировка		13,5%	10,7%	12,8%

Корректировки на площадь для участков под сельхоз производство

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

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

				T	аблища :	
	Земельнь	не участки, к	пассифицируе	мые как залеж	b	
Площа	дь, га	аналог				
		<10	10-30	30-100	≥100	
	<10	1,00	1,13	1,24	1,41	
объект	10-30	0,89	1.00	1,10	1.25	
оценки	30-100	0,81	0.91	1,00	1,13	
	≥100	0.71	0.80	0.88	1.00	

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

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь объекта сот.	<1000	1 000,00	4 400,00	1 115,00
Площадь объекта га.	<10	10,00	44,00	11,15
Диапазон площади, га.	<10 га	<10	30-100	10-30
Корректировка		0%	24%	13%

Внесение весовых коэффициентов

Согласно требованиям Φ СО, 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:

$$K = \frac{(\left|S_{A}\right|+1)/(\left|S_{1...n}\right|+1)}{(\left|S_{A}\right|+1)/(\left|S_{1}\right|+1)+(\left|S_{A}\right|+1)/(\left|S_{2}\right|+1)+...+(\left|S_{A}\right|+1)/(\left|S_{n}\right|+1)} \prod_{\Gamma \sqcap \mathbf{e}_{*}} \mathbf{e}_{*}$$

К – искомый весовой коэффициент;

n –номер аналога

 $S_{\scriptscriptstyle A}$ - сумма корректировок по всем аналогам;

 $S_{1\dots n}\,$ - 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 $1/\binom{\left|S_A\right|+1}{}$, в результате получим

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

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

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

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

№ п/ п	Кадастровый номер	Общая площад ь, кв.м.	Удельная стоимость за 1 сотку условного участка, руб.	Корректир овка на площадь	Скорректиро ванная стоимость, руб.	Удаление от МКАД, км.	Корректиров ка на удаление от МКАД, %	Скорректиро ванная стоимость, руб.	Справедливая стоимость (округленно), руб.
1	50:23:0020394:19	28 283	4 932	0%	4 932	45	-1,63%	4 852	1 372 300
2	50:23:0020394:15	23 096	4 932	0%	4 932	45	-1,63%	4 852	1 120 600
3	50:23:0020394:14	27 622	4 932	0%	4 932	45	-1,63%	4 852	1 340 200
4	50:23:0020394:13	21 157	4 932	0%	4 932	45	-1,63%	4 852	1 026 500
5	50:23:0010367:10	29 835	4 932	0%	4 932	43	0,00%	4 932	1 471 500
6	50:23:0010367:7	20 483	4 932	0%	4 932	43	0,00%	4 932	1 010 200
7	50:23:0010367:9	20 189	4 932	0%	4 932	43	0,00%	4 932	995 700
8	50:23:0010378:568	27 606	4 932	0%	4 932	43	0,00%	4 932	1 361 500
9	50:23:0000000:167 584	229 240	4 932	-11%	4 389	51	-5,99%	4 126	9 458 400
10	50:23:0020459:694	142 158	4 932	-11%	4 389	56	-9,12%	3 989	5 670 700
11	50:23:020459:15	29 182	4 932	0%	4 932	56	-9,12%	4 482	1 307 900
12	50:23:0020459:14	29 654	4 932	0%	4 932	56	-9,12%	4 482	1 329 100
	Итого								27 464 600

Источник: составлено Оценщиком

Комментарии к таблице:

Корректировка на площадь

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

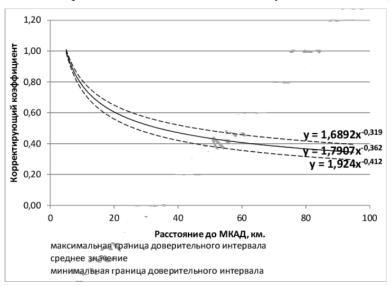
Таблица 9.2-7 Матрица корректировок на площадь для участков под сельскохозяйственное производство

	Земельнь	ве участки, к	тассифицируе	мые как залеж	b
Площа	ідь, га	аналог			
		<10	10-30	30-100	≥100
	<10	1,00	1,13	1,24	1,41
объект	10-30	0,89	1.00	1,10	1.25
оценки	30-100	0,81	0.91	1,00	1,13
	≥100	0.71	0.80	0.88	1.00

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

Корректировка на удаление от МКАД

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



Корректировка рассчитывалась по формуле $K=(1,7907*X1^{-}0,362)/(1,7907*X2^{-}0,362)-1$, где X1 удаление от МКАД условно взятого земельного участка (43 км); X2 Удаление от МКАД оцениваемого участка.

Определение стоимости объекта оценки расположенного в Орехово-Зуевском районе

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

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

Зуевском районе

Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Источник информации		https://www.avito.ru/likino - dulevo/zemelnye_uchastki/ uchastok_17573_ga_snt_d np_4051856283	https://www.avito.ru/kurov skoe/zemelnye_uchastki/u chastok_18981_ga_snt_dn p_4052189728	https://www.avito.ru/shatu ra/zemelnye_uchastki/ucha stok_3873_ga_snt_dnp_31 89208805
Контакт		958 717-55-39	958 717-55-39	958 717-55-39
Местоположение	Московская область, Орехово-Зуевский район, с.п. Белавинское, д. Губино	Московская обл., Орехово-Зуевский г.о., д. Стенино	Московская обл., Орехово-Зуевский г.о., д. Новое	Московская обл., г.о. Шатура, с. Кривандино
Направление	Восточное	Восточное	Восточное	Восточное
Удаление от МКАД	90	83	85	131
Категория земли	Земли сельскохозяйственног о назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Сельскохозяйственно е производство	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Площадь участка, сотка	27 064,22	17573	18981	38730
Инженерные коммуникации	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения
Подъездные пути	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Стоимость предложения за 1 сотку, руб.		797	1 054	633
Стоимость предложения, руб.		14 000 000	20 000 000	24 500 000

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 9.2-9 Расчет стоимости 1 сотки земельного участка с кадастровым номером

50:24:0060416:10 расположенного в Орехово-Зуевском районе

Элементы	Ед.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
сравнения	срав.	Ооъект оценки	Объект-аналог жег	Объект-аналог №2	Объект-аналог 3423
Цена продажи (предложения)	руб./сот.		797	1 054	633
Общая площадь	сот.		17 573,00	18 981,00	38 730,00
	Пе	редаваемые имущественн	ные права, ограничения (обра	еменения) этих прав	
Качество прав		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена			797	1 054	633
Обременения		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		797	1 054	633
		Условия финансировани	ия состоявшейся или предпол	пагаемой сделки	•
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		797	1 054	633
Условия продажи					
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		797	1 054	633
Условия рынка					
Время продажи			Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%

ВПО 10.04 10.05 10.04 10.05 10.04 10.05 10.04 10.05	Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Корректирована % 1-8,10% 1-18,10%	Скорректированная цена			797		
Скорректирования руб_сот 653 863 518	Наличие торга Корректировка	%				
Московская область, Орхово-Зуевский район, с. п. Евананиское, и. Губино Восточное Состовскогояйственного гначаетсями изменения Восточное производство Одоба Одо	Скорректированная цена			,	-,	,
Московская обл., го., деково-Зувеский район. с. п. Губино Восточное Вос	Местоположение и окружение объекта					
Корректирования руб./сот. 1	Место нахождения		Орехово-Зуевский район, с.п. Белавинское, д.	Орехово-Зуевский г.о.,	Орехово-Зуевский г.о.,	Московская обл., г.о. Шатура, с. Кривандинс
Скорректированная киновине или опирование или опирования или оп	Направление		Восточное	Восточное	Восточное	Восточное
1903 1903	Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
MKAAД KM 90 83 85 1.51	Скорректированная цена	руб./сот.		653	863	518
Скорректирования руб./сот. 633 846 591	Удаленность от МКАД		90	83	85	131
18-14 18-15 18-	Корректировка	%		-3,00%	-2,00%	14,00%
Метоправите и возможность подключения вышега и вышега в	Скорректированная	руб./сот.		633	846	591
Замли Замля Замля Замля Сельскохозяйственного назначения Дельскохозяйственного назначения Дельскохозяйственное производство Дельскохохозяйственное Дельскохохозяйственное производство Дельскохохохохоз	<u>'</u>					
Категория земли Сельскохозяйственного измачения моректированная пена Вид разрешенного индивичения корректированная пена Вид разрешенного индивичения моректированная пена Вид разрешенного индивичения моректированная пена Вид разрешенного производство произ	зонирование					
Корректировка % 0,00% 0,00% 0,00% Скорректированная цена py6/cor. 633 846 591 Вид разрешенного ценопозывания использования Сельскохозяйственное производство пр	Категория земли		сельскохозяйственного	сельскохозяйственного	сельскохозяйственного	сельскохозяйственного
Вид разрешенного Сельскохозяйственное Производство Произ	Корректировка	%				
Вид разрешенного использования использования использования использования использования использования исвена Сельскохозяйственное производство производство производство производство производство производство производство производство производство и производство производство и производство производство остожная производство производство производство остожная производство остожная производство производство остожная остожная производство остожная остожна	Скорректированная цена	руб./сот.		633	846	591
Корректировка % 0,00% 0,00% 0,00% Скорректированная цена руб./сот. 633 846 591 Физические характеристики 27 064,22 17 573,00 18 981,00 38 730,00 Площадь земельного участка га 270,64 175,73 189,81 387,30 Корректировка % -4,00% -3,00% 3,00% Скорректированная цена руб./сот. 608 821 609 Экономические характеристики 2007/уные 2000 200% 200% 200% Доступные ниженерные коммуникации 608 821 609 609 608 821 609 609 Наличие подъездных путей Имеютея 17,00% 0,00% 0,00% 0,00% 0,00% 0,00% 0,00% 0,00% 0,00% 0,00% 0,00% 0,00% 0,00% 0,00% 0,00% 0,00% 0,00%	Вид разрешенного					Сельскохозяйственное
Скорректированная пена руб./сот. 633 846 591 Физические характеристики Сот. 27 064,22 17 573,00 18 981,00 38 730,00 Площадь земельного участка га 270,64 175,73 189,81 387,30 Корректировка % -4,00% -3,00% 3,00% Скорректированная пена руб./сот. 608 821 609 Экономические характеристики Беть возможность подключения Есть возможность подключения Есть возможность подключения Есть возможность подключения Есть возможность подключения Беть возможность подключения Беть возможность подключения Веть возможность		0/	производство	•	·	-
Вена Pyo./cot. Dispersion Dispersion Pyo./cot. Dispersion Dis	** *			,	,	·
Характеристики Площадь земельного участка Сот. 27 064,22 17 573,00 18 981,00 38 730,00 Площадь земельного участка Га 270,64 175,73 189,81 387,30 Корректировка % -4,00% -3,00% 3,00% Скорректированная пена руб./сот. 608 821 609 Кономические карактеристики Доступные инженерные инженерные коммуникации Корректированная подключения под	цена	руб./сот.		633	846	591
Площадь земельного участка 27 064,22 17 573,00 18 981,00 38 730,00						
Площадь земельного участка 74 270,64 175,73 189,81 387,30	Площадь земельного участка	сот.	27 064,22	17 573,00	18 981,00	38 730,00
Корректировка % -4,00% -3,00% 3,00% Скорректированная цена руб./сот. 608 821 609 Экономические характеристики Доступные инженерные коммуникации Есть возможность подключения Всть возможность подключен	Площадь земельного	га	270,64	175,73	189,81	387,30
Скорректированная цена руб./сот. 608 821 609 Экономические характеристики Зарактеристики ————————————————————————————————————	Корректировка	%		-4,00%	-3,00%	3,00%
Экономические характеристики Сеть возможность подключения Есть возможность подключения Восоро 0,00% 0,00% 0,00% 0,00% О,00% <	Скорректированная цена	руб./сот.		608	821	609
Доступные инженерные коммуникации Корректировка	Экономические характеристики					
Корректировка % 0,00% 0,00% 0,00% Скорректированная цена py6./coт. 608 821 609 Наличие подъездных путей Имеются Имеются Имеются Имеются Корректировка % 0,00% 0,00% 0,00% Скорректированная цена py6./coт. 608 821 609 Выводы 060 5,00% 17,00% Коррекция 7,00% 5,00% 17,00% 1/(1+Sn) 0,935 0,952 0,855 Весовой коэффициент 0,34 0,35 0,31 Вклад аналога py6. 207 287 189 Удельная стоимость за 1 py6./cor. 683 683	Доступные инженерные					
Скорректированная цена руб./сот. 608 821 609 Наличие подъездных путей Имеются Имеются Имеются Имеются Корректировка % 0,00% 0,00% 0,00% Скорректированная цена руб./сот. 608 821 609 Выводы 060 821 609 609 Выводы 060 17,00% 5,00% 17,00% Коррекция 7,00% 5,00% 17,00% 17,00% 1/(1+Sn) 0,935 0,952 0,855 Весовой коэффициент 0,34 0,35 0,31 Вклад аналога руб. 207 287 189 Удельная стоимость за 1 руб./сот. 683 189	Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие подъездных путей Имеются Ооом Ооом<	Скорректированная цена	руб./сот.		608	821	609
Корректировка % 0,00% 0,00% 0,00% Скорректированная цена py6./coт. 608 821 609 Выводы 06щая чистая коррекция % 7,00% 5,00% 17,00% 1/(1+Sn) 0,935 0,952 0,855 Весовой коэффициент 0,34 0,35 0,31 Вклад аналога py6. 207 287 189 Удельная стоимость за 1 py6./coт. 683 683	Наличие		Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Скорректированная цена руб./сот. 608 821 609 Выводы Общая чистая коррекция % 7,00% 5,00% 17,00% 1/(1+Sn) 0,935 0,952 0,855 Весовой коэффициент 0,34 0,35 0,31 Вклад аналога руб. 207 287 189 Удельная стоимость за 1 руб./сот. 683 683	Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Выводы 7,00% 5,00% 17,00% Общая чистая коррекция 7,00% 5,00% 17,00% 1/(1+Sn) 0,935 0,952 0,855 Весовой коэффициент 0,34 0,35 0,31 Вклад аналога руб. 207 287 189 Удельная стоимость за 1 руб./сот. 683	Скорректированная			,	,	·
Общая чистая коррекция % 7,00% 5,00% 17,00% 1/(1+Sn) 0,935 0,952 0,855 Весовой коэффициент 0,34 0,35 0,31 Вклад аналога руб. 207 287 189 Удельная стоимость за 1 руб./сот. 683	Выводы					
коррекция 1/(1+Sn) 0,935 0,952 0,855 Весовой коэффициент Вклад аналога руб. 207 287 189 Удельная стоимость за 1 руб./сот. 683	Общая чистая	0%		7 00%	5 00%	17 00%
Весовой коэффициент Вклад аналога руб. 207 287 189 Удельная стоимость за 1 руб./сот. 683	коррекция	70		•		·
коэффициент 0,34 0,35 0,31 Вклад аналога руб. 207 287 189 Удельная стоимость за 1 руб./сот. 683				0,935	0,952	0,855
Вклад аналога руб. 207 287 189 Удельная стоимость за 1 руб./сот. 683				0,34	0,35	0,31
Удельная стоимость за 1 руб./сот. 683	Вклад аналога	руб.		207	287	189
	Удельная					
	стоимость за 1	руб./сот.	683			

Источник: составлено Оценщиком

Комментарии к расчетным таблицам:

Условия сделки (корректировка на торг, уторгование).

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

Диапазон корректировок на уторгование для земельных участков

Класс объектов	Активный рынок								
	Среднее		гельный рвал						
Цены предложений объектов									
1. Земельные участки под пашню	12,6%	11,4%	13,9%						
2. Земельные участки под кормовые угодья	14,7%	13,6%	15,9%						
3. Земельные участки под многолетние насаждения	13,8%	12,7%	14,8%						
4. Земельные участки, классифицируемые как залежь	18,1%	16,1%	20,0%						

Корректировка на торг была принята в размере среднего значения диапазона для участков сельскохозяйственного назначения в размере -18,1%.

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:

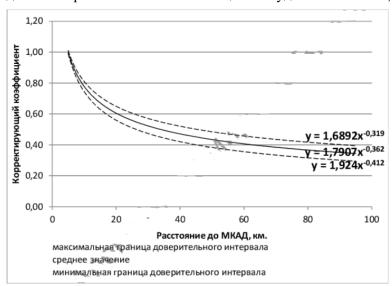


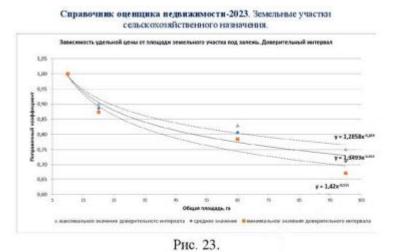
Таблица 9.2-10 Расчет корректировки на удаленность от МКАД для участка под сельхоз производство

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Удаленность от МКАД, км.	90	83	85	131
Модельная корректировка	0,351	0,362	0,359	0,307
Корректировка		-3%	-2%	14%

Корректировки на площадь для участков под сельхоз производство

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

Зависимость цены от площади участка



Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью 10 га

Коэффициент площади рассчитывалась по формуле К= 1,2267*X^-0,083, где X площадь участка.

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

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь объекта га.	270,64	175,73	189,81	387,30
Коэффициент площади	0,77064	0,79876	0,79367	0,74805
Корректировка		-4%	-3%	3%

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:

$$K = \frac{(\left|S_{A}\right|+1)/(\left|S_{1...n}\right|+1)}{(\left|S_{A}\right|+1)/(\left|S_{1}\right|+1)+(\left|S_{A}\right|+1)/(\left|S_{2}\right|+1)+...+(\left|S_{A}\right|+1)/(\left|S_{n}\right|+1)} \frac{(\left|S_{A}\right|+1)/(\left|S_{1}\right|+1)}{(\left|S_{1}\right|+1)+(\left|S_{1}\right|+1)/(\left|S_{2}\right|+1)+...+(\left|S_{1}\right|+1)/(\left|S_{1}\right|+1)} \frac{1}{\left|S_{1}\right|+1} \frac{1}{\left|S_{$$

К – искомый весовой коэффициент;

п -номер аналога

 $S_{\scriptscriptstyle A}\,$ - сумма корректировок по всем аналогам;

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

 S_1 - сумма корректировок 1 –го аналога;

 \boldsymbol{S}_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

 S_n - сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на $1/\frac{\left(\left|S_A\right|+1\right)}{n}$, в результате получим

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

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

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

Таблица 9.2-12 Итоговый расчет стоимости земельного участка под сельхоз производство

расположенного в Орехово-Зуевском районе Московской области

№ п/п	Кадастровый номер	Местонахождение (адресный ориентир)	Общая площадь, сот.	Удельная стоимость за 1 сотку, руб.	Справедливая стоимость (округленно), руб.
1	50:24:0060416:10	Московская область, Орехово-Зуевский район, с.п. Белавинское, д. Губино	27 064,22	683	18 484 900
	Итого				18 484 900

Источник: составлено Оценщиком

Определение стоимости земельных участков для дачного строительства расположенных в Раменском

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

Определение стоимости объектов оценки расположенных в Раменском районе

Так как в составе объекта оценки входит 19 земельных массивов для дачного строительства, расположенных в Раменском районе, Оценщик принял для них следующий порядок расчетов:

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

- -Площадь участка 968,44 соток
- -Удаление от МКАД 51 км.
- -Подъездные пути: Имеются
- -Коммуникации: Есть возможность подключения.

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

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

Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Источник информации		https://www.avito.ru/mescher ino/zemelnye_uchastki/uchas tok_245_ga_snt_dnp_248510 3970	https://www.avito.ru/voskr esensk/zemelnye_uchastki/ uchastok_10_ga_snt_dnp_ 4361811621	https://move.ru/objects/pro daetsya_sh_naznacheniya_ ploschadyu_119100_kvm_ ploschadyu_1191_sotok_ moskovskaya_ramenskiy_ nikitskoe_9274772876/
Контакт		996 011-48-75	-	(924) 912-70-79
Местоположение	Московская область, Раменский район	Московская обл., Раменский г.о., коттеджный пос. Аргуновские дачи	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Ульянинское, с. Никитское	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Ульянинское, с. Никитское
Направление	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное
Удаленность от МКАД	51	65	62	61
Категория земли	Земли сельскохозяйственного назначения	Земля населенных пунктов	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Под дачное строительство	Под дачное строительство	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Площадь участка, сотка	968,44	245	1000	1191
Инженерные коммуникации	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения
Подъездные пути	Имеются∖	Имеются	Имеются	Имеются
Стоимость предложения за 1 сотку, руб.		10 612	6 000	8 000
Стоимость предложения, руб.		2 600 000	6 000 000	9 528 000

Источник: составлено Оценщиком

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

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена продажи (предложения)	руб./сот.		10 612	6 000	8 000
Общая площадь	сот.		245	1 000	1 191
Передаваемые имуш	цественные пра	ва, ограничения (обре	менения) этих прав		
Качество прав		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированна я цена			10 612	6 000	8 000
Обременения		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированна	руб./сот.		10 612	6 000	8 000
я цена Условия финансиро		 тейся или предполагае	мой слепки		
Нетипичные	вания состоява	ейся или предполагас	той еделки		
условия		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
финансирования					
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированна я цена	руб./сот.		10 612	6 000	8 000
Условия продажи					
Особые условия		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
продажи	0/	010)1012)101		, ,	
Корректировка Скорректированна	%		0,00%	0,00%	0,00%
я цена	руб./сот.		10 612	6 000	8 000
Условия рынка					
Время продажи			Актуально на дату	Актуально на дату	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		оценки 0,00%	оценки 0,00%	0,00%
Скорректировка			•	,	ŕ
я цена	руб./сот.		10 612	6 000	8 000
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-14,50%	-14,50%	-14,50%
Скорректированна я цена	руб./сот.		9 073	5 130	6 840
Местоположение					
и окружение					
объекта				-6- M	
		Московская	Московская обл.,	обл. Московская, р-н Раменский, сельское	обл. Московская, р-н
Место нахождения		область,	Раменский г.о., коттеджный пос.	поселение	Раменский, сельское поселение Ульянинское, с.
налождения		Раменский район	Аргуновские дачи	Ульянинское, с.	Никитское
Направление		Юго-Восточное	Юго-Восточное	Никитское Юго-Восточное	Юго-Восточное
Корректировка	%	Toro Boero moe	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированна	руб./сот.		9 073	5 130	6 840
я цена	рублеот.		7073	3 130	0 040
Удаленность от МКАД	КМ	51	65	62	61
Корректировка	%		9,00%	7,00%	7,00%
Скорректированна	руб./сот.		9 890	5 489	7 319
я цена Использование	Py on corr		, 0,0	2 10	, 519
использование или зонирование					
или зопирование		Земли	2	Земля	Земля
Категория земли		сельскохозяйстве	Земля населенных пунктов	сельскохозяйственного	сельскохозяйственного
TC.	0/	нного назначения	•	назначения	назначения
Корректировка Скорректированна	%		0,00%	0,00%	0,00%
я цена	руб./сот.		9 890	5 489	7 319
Вид разрешенного		Дачное	Под дачное	Сельскохозяйственное	Сельскохозяйственное
ИСПОЛЬЗОВАНИЯ И они ониция орма	0/	строительство	строительство	производство	производство
Корректировка Скорректированна	%		0,00%	48,00%	48,00%
я цена	руб./сот.		9 890	8 124	10 832
Физические					
характеристики				+	
Площадь земельного	сот.	773	245	1 000	1 191
участка					
Корректировка	%		-17,50%	0,50%	3,00%
Скорректированна я цена	руб./сот.		8 159	8 165	11 157
я цена Экономические					
характеристики					
Доступные		Есть возможность	Есть возможность	Есть возможность	Есть возможность
инженерные		подключения	подключения	подключения	подключения
коммуникации Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированна	руб./сот.		·		
	DVO./COT.	I .	8 159	8 165	11 157

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Качество подъездных путей		Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированна я цена	руб./сот.		8 159	8 165	11 157
Выводы					
Общая чистая коррекция	%		26,50%	55,50%	58,00%
1/(1+Sn)			0,79	0,64	0,63
Весовой коэффициент			0,38	0,31	0,31
Вклад аналога	Руб.		3100	2531	3459
Удельная стоимость за 1 сотку	руб./сот.	9 090			

Источник: составлено Оценщиком

Комментарии к расчетным таблицам:

Условия сделки (корректировка на торг, уторгование).

Возможное значение корректировки на торг для участков приведены в справочнике «Справочнике оценщика недвижимости 2024. Земельные участки. Часть 2», Нижний Новгород, 202 год. Согласно данным справочника корректировка на торг для земельных участков имеет следующие значения:

	Активный рынок			
Класс объектов	Среднее значение	Расшир интер		
4. Земельные участки под жилую застройку	9,7%	4,9%	14,5%	

Корректировка на торг была принята в размере максимального значения диапазона для жилищного строительства в размере -14,5%.

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:

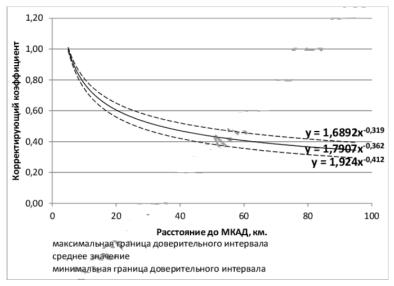


Таблица 9.2-15 Расчет корректировки на удаленность от МКАД для участка под дачное строительство в Раменском районе

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Удаленность от МКАД, км.	51	65	62	61
Модельная корректировка	0,4314	0,3951	0,4020	0,4043
Корректировка		9%	7%	7%

Корректировки на вид разрешенного использования

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

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

				051	vert ana		блица	-
y	отношения цен эеметыных участкое с различным функциональным назначением (ВРИ)		под индустриальную застройну	под жилую застройку (204C)	под объекты рефеации	лод жилую застройку (ЛПХ)	под жилую австройку (ОНТ, дачи)	ой назначения
	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
61634	под наллую застройку (ИОКС)	0.42	0,60	1,00	1,08	1,11	1,24	1,83
объект оценоя	под объекты рекреации	0,39	0,56	0.93	1,00	1,03	1,15	1,70
9000	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
	о/х назначения		0,33	0.55	0,59	0,61	88.0	1,00

Таблица 9.2-16 Расчет корректировки на вид разрешенного использования

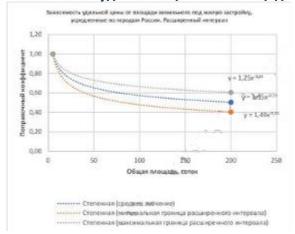
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
D	Дачное	Под дачное	Сельскохозяйственное	Сельскохозяйственное
Вид разрешенного использования	строительство	строительство	производство	производство
Корректировка		0,00%	48,00%	48,00%

Источник: составлено Оценщиком

Корректировки на площадь для участков под дачное строительство

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

Зависимость удельной цены от площади



Корректировка на площадь для участков рассчитывалась по формуле (1,25*X^-0,14), где X площадь.

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

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь сот.	968	245	1 000	1 191
Коэффициент корректировки	0,4774	0,5787	0,4752	0,4637
Корректировка		-17,5%	0,5%	3,0%

Источник: составлено Оценщиком

Внесение весовых коэффициентов

Согласно требованиям Φ CO, 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:

$$K = \frac{(\left|S_{A}\right|+1)/(\left|S_{1...n}\right|+1)}{(\left|S_{A}\right|+1)/(\left|S_{1}\right|+1)+(\left|S_{A}\right|+1)/(\left|S_{2}\right|+1)+...+(\left|S_{A}\right|+1)/(\left|S_{n}\right|+1)}_{\text{FIRE}}$$

К – искомый весовой коэффициент;

n -номер аналога

 $S_{\scriptscriptstyle A}$ - сумма корректировок по всем аналогам;

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

 S_1 - сумма корректировок 1 –го аналога;

 \boldsymbol{S}_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

 \boldsymbol{S}_n - сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на $1/\binom{\left|S_A\right|+1}{}$, в результате получим

$$K = \frac{1/(\left|S_{1...n}\right| + 1)}{1/(\left|S_{1}\right| + 1) + 1/(\left|S_{2}\right| + 1) + ... + 1/(\left|S_{n}\right| + 1)}$$

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

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

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

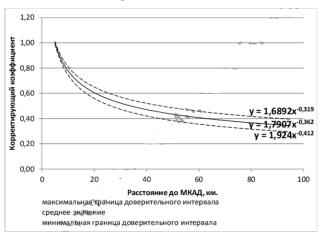
№ п/п	Кадастровый номер	Расстояние от МКАД, км	Общая площадь, сотка	Удельная стоимость за 1 сотку условного участка, руб.	Корректировка на удаленность	Скорректированн ая цена, руб.	Корректировка на площадь	Скорректированная цена, руб.	Корректировка на индивидуальные характеристики	ая стоимость 1	Справедливая стоимость (округленно), руб.
1.	50:23:0010378:557	46	276,06	9 090	3,81%	9 436	19,21%	11 249	0%	11 249	3 105 400
2.	50:23:0010378:564	46	276,06	9 090	3,81%	9 436	19,21%	11 249	0%	11 249	3 105 400
3.	50:23:0010378:567	46	278,29	9 090	3,81%	9 436	19,07%	11 235	0%	11 235	3 126 600
4.	50:23:0010378:565	46	276,06	9 090	3,81%	9 436	19,21%	11 249	0%	11 249	3 105 400
5.	50:23:0010378:566	46	276,06	9 090	3,81%	9 436	19,21%	11 249	0%	11 249	3 105 400
6.	50:23:0010378:558	46	275,58	9 090	3,81%	9 436	19,24%	11 251	0%	11 251	3 100 600
7.	50:23:0010378:559	46	268,98	9 090	3,81%	9 436	19,64%	11 289	0%	11 289	3 036 500
8.	50:23:0010367:6	46	267,63	9 090	3,81%	9 436	19,73%	11 298	0%	11 298	3 023 700
9.	50:23:0010378:560	46	276,05	9 090	3,81%	9 436	19,21%	11 249	0%	11 249	3 105 300
10.	50:23:0010378:561	46	266,05	9 090	3,81%	9 436	19,83%	11 307	0%	11 307	3 008 200
11.	50:23:0010378:562	46	276,06	9 090	3,81%	9 436	19,21%	11 249	0%	11 249	3 105 400
12.	50:23:0010378:563	46	276,05	9 090	3,81%	9 436	19,21%	11 249	0%	11 249	3 105 300
13.	50:23:0000000:160253	51	968,44	9 090	0,00%	9 090	0,00%	9 090	0%	9 090	8 803 100
14.	50:23:0000000:160257	51	8 240,78	9 090	0,00%	9 090	-25,90%	6 736	0%	6 736	55 509 900
15.	50:23:0010371:23	57	298,30	9 090	-3,95%	8 731	17,92%	10 296	-21%	8 134	2 426 400
16.	50:23:0010371:26	57	299,17	9 090	-3,95%	8 731	17,87%	10 291	-21%	8 130	2 432 300
17.	50:23:0010371:27	57	294,91	9 090	-3,95%	8 731	18,11%	10 312	-21%	8 146	2 402 300
18.	50:23:0010371:22	57	291,43	9 090	-3,95%	8 731	18,31%	10 330	-21%	8 161	2 378 400
19.	50:23:0010371:17	57	297,13	9 090	-3,95%	8 731	17,99%	10 302	-21%	8 139	2 418 300
	Итого			, and the second	<u> </u>		· ·	`			113 403 900

Источник: составлено Оценщиком

Комментарии к таблице:

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:

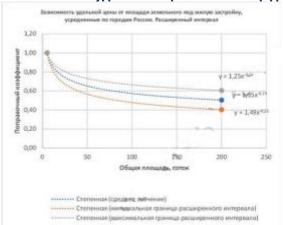


Корректировка рассчитывалась по формуле $K=(1,7907*X1^{-}0,362)/(1,7907*X2^{-}0,362)-1$, где X1 удаление от МКАД условно взятого земельного участка; X2 Удаление от МКАД оцениваемого участка.

Корректировки на площадь

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

Зависимость удельной цены от площади



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

Корректировки на индивидуальные особенности

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

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

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

Определение стоимости земельного участка, предназначенного под дорогу

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

Таблица 9.2-19 Характеристики сопоставимых объектов, используемых для расчета

стоимости земельного участка под дорогу

	тьного участка по		05 312	05 333
Характеристики	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Источник информации		https://www.avito.ru/mesc herino/zemelnye_uchastki/ uchastok_11_sotsnt_dnp _7308096917	https://move.ru/objects/proda etsya_sh_naznacheniya_plos chadyu_1500_kvm_ploschad yu_15_sotok_moskovskaya_ ramenskiy_argunovo_92675 58820/	https://www.avito.ru/bronnits y/zemelnye_uchastki/uchasto k_10_sotsnt_dnp_2244861 367
Контакт		(958) 462-27-65	(931) 643-97-07	968 211 48 77
Местоположение	Московская область, Раменский район, с Карпово	Московская обл., Раменский г.о., д. Аргуново	Московская область, Раменский район, деревня Аргуново	Московская обл., Раменский г.о., коттеджный пос. Черёмушки
Направление	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное
Удаленность от МКАД	55	65	65	49
Категория земли	Земли сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Под дачное строительство	Под дачное строительство	для дачного строительства	для дачного строительства
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Площадь участка, сотка	21,82	11,00	15,00	10,00
Инженерные коммуникации	Есть возможность Есть возможность подключения подключения подключения		Есть возможность подключения	
Назначение участка	Участок под дорогу	Участок под дачное строительство	Участок под дачное строительство	Участок под дачное строительство
Стоимость предложения за 1 сотку, руб.		27 273	32 000	25 000

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 9.2-20 Расчет стоимости 1 сотки условного коммерческого участка

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Цена продажи (предложения)	руб./сот.		27 273	32 000	25 000
Общая площадь	сот.		11,00	15,00	10,00
Передаваемые имуш	цественные пра	ава, ограничения (обрем	иенения) этих прав		
Качество прав		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		27 273	32 000	25 000
Обременения		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		27 273	32 000	25 000
Условия финансиро	вания состояві	пейся или предполагае	мой сделки		
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		27 273	32 000	25 000
Условия продажи					
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		27 273	32 000	25 000
Условия рынка					
Время продажи			Актуально на дату исследования	Актуально на дату исследования	Актуально на дату исследования

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		27 273	32 000	25 000
Наличие торга Корректировка	%		Торг предусмотрен -14,50%	Торг предусмотрен -14,50%	Торг предусмотрен -14,50%
Скорректированная			,		
цена	руб./сот.		23 318	27 360	21 375
Местоположение и окружение объекта					
Место нахождения		Московская область, Раменский район, с Карпово	Московская обл., Раменский г.о., д. Аргуново	Московская область, Раменский район, деревня Аргуново	Московская обл., Раменский г.о., коттеджный пос. Черёмушки
Направление		Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		23 318	27 360	21 375
Удаленность от МКАД	KM	55	65	65	49
Корректировка	%		6,00%	6,00%	-4,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		24 717	29 002	20 520
Использование или зонирование					
Категория земли		Земли сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		24 717	29 002	20 520
Вид разрешенного использования		Под дачное строительство	Под дачное строительство	для дачного строительства	для дачного строительства
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		24 717	29 002	20 520
Физические характеристики					
Площадь земельного участка	сот.	21,82	11,00	15,00	10,00
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		24 717	29 002	20 520
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.		24 717	29 002	20 520
Индивидуальные особенности		Участок под дорогу	Участок под дачное строительство	Участок под дачное строительство	Участок под дачное строительство
Корректировка	%		-75,00%	-75,00%	-75,00%
Скорректированная	руб./сот.		6 179	7 251	5 130
цена Выводы					
Общая чистая	%		Q1 000/	Q1 000Z	70.000/
коррекция	% 0		81,00%	81,00%	79,00%
1/(1+Sn)			0,55	0,55	0,56
Весовой коэффициент			0,33	0,33	0,34
Вклад аналога	руб.		2039	2393	1744
Удельная	руб./сот.	6 176			
стоимость 1 сотки	руо./сот.	01/0			

Источник: составлено Оценщиком

Комментарии к расчетным таблицам:

Условия сделки (корректировка на торг, уторгование).

Возможное значение корректировки на торг для участков приведены в справочнике «Справочнике

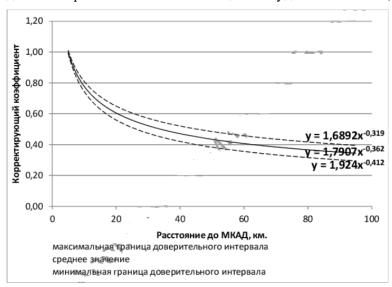
оценщика недвижимости 2024. Земельные участки. Часть 2», Нижний Новгород, 2024 год. Согласно данным справочника корректировка на торг для земельных участков имеет следующие значения:

	Активный рынок			
Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал		
4. Земельные участки под жилую застройку	9,7%	4,9%	14,5%	

Корректировка на торг была принята в размере максимального значения диапазона для жилищного строительства в размере -14,5%.

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:



Корректировка на удаленность от областного центра для участков рассчитывалась по формуле (1,7907*X^-0,362), где X расстояние.

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

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Удаленность от МКАД, км.	55	65	65	49
Диапазон корректировки	0,4198	0,3951	0,3951	0,4377
Корректировка		6%	6%	-4%

Корректировка на площадь

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

Корректировка на предполагаемое использование земельного участка

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

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

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

Оборотоспособность земельных участков²¹ — это такое свойство участков земли, которое выражается в способности (возможности) объектов (земельных участков) свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица) либо иным способом (например, в результате совершения сделок по отчуждению). Соответственно, наличие установленных ограничений по отчуждению или переходу земельных участков от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства или иным способом свидетельствует об изъятии из оборота или ограничении их оборота.

Расчет корректировки на назначение земельного участка, выделенного под зоны общего пользования в дачном поселке (дороги; участки под размещение водозаборных узлов, трансформаторных подстанций, газораспределительных подстанций и проч.) принято считать согласно Методике определения стоимости соразмерной платы за сервитут (автор Федоров Е.В.)²², согласно которой для определения доли стоимости, приходящейся на убытки вследствие установления сервитута при единовременной выплате выбрано 4 фактора, оказывающих влияние на соразмерную плату за сервитут.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

 $^{21\} http://legalquest.ru/zemelnoe-pravo/ogranicheniya-oborotosposobnosti-zemelnyx-uchastkov.html$

 $^{22\} http://www.ocenchik.ru/docs/1301-sorazmernaya-plata-za-servitu$

Данные приведены в таблице:

Таблица 9.2-22 Расчет корректировки на зоны общего пользования

Факторы убытка/	Низкий	Умеренный	Средний	Повышенный	Высокий			
Уровень убытка Уровень убытка	0.00%	25,00%	50.00%	75.00%	100.00%			
Доля объекта недвижимого имущества, занятая сервитутом	Незначительная по отношению к общей площади объекта недвижимого имущества	Ниже среднего, менее половины площади объекта недвижимого имущества	Практически половина площади объекта недвижимого имущества	Выше среднего, более половины площади объекта недвижимого имущества	Значительная, практически вся (или вся) площадь объекта недвижимого имущества			
Степень ограничения пользования	Незначительная, практически не составляет препятствий для использования собственником	Ниже среднего, составляет незначительные препятствия для использования собственником объекта недвижимого имущества	Среднее, собственник теряет возможность использовать объект недвижимого имущества таким же образом, как до установления сервитута, но имеет возможность использовать объект иным способом	Выше среднего, составляет значительные препятствия для использования собственником объекта недвижимого имущества	Значительная, собственник практически теряет возможность использовать объекта недвижимого имущества			
Интенсивность использования сервитута	Низкая, ограничения, связанные с с сервитутом, возникают очень редко	Ниже среднего, ограничения, связанные с сервитутом, возникают достаточно редко	Средняя, сервитут используется со средней степенью интенсивности	Выше среднего, ограничения, связанные с сервитутом, возникают достаточно часто	Высокая, сервитут используется интенсивно, постоянно			
Степень влияния на распоряжение земельным участком	Низкая, сервитут практически не создает ограничений при отчуждении земельного участка или при совершении сделок с ним. Наличие сервитута не воспринимается участниками рынка, как значительное	Ниже среднего. Наличие сервитута воспринимается участниками рынка как незначительное ограничении при совершении сделок	Средняя, сервитут влияет на распоряжение объектом недвижимого имущества	Выше среднего. Наличие сервитута воспринимается участниками рынка как значительное ограничении при совершении сделок	Высокая, сервитут практически препятствует совершению сделок с объектом недвижимого имущества. Наличие сервитута воспринимается участниками рынка как значительный фактор			
Количество наблюдений Взвешенный итог	1 0,00%	0,00%	0,00%	0 0,00%	3 300,00%			
Итого			300,00%					
Количество факторов			4					
Итоговое значение доли стоимости, приходящейся на убытки в следствие установления сервитута		75,00%						

Источник: рассчитано Оценщиком

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

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

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

Внесение весовых коэффициентов

Согласно требованиям ФСО, необходимо производить обоснование всех расчетов и результатов в

отчете об оценке.

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

$$K = \frac{(\left|S_{A}\right|+1)/(\left|S_{1...n}\right|+1)}{(\left|S_{A}\right|+1)/(\left|S_{1}\right|+1)+(\left|S_{A}\right|+1)/(\left|S_{2}\right|+1)+...+(\left|S_{A}\right|+1)/(\left|S_{n}\right|+1)}_{\text{ГЛе.}}$$

К – искомый весовой коэффициент;

n –номер аналога

 $\boldsymbol{S}_{\boldsymbol{A}}$ - сумма корректировок по всем аналогам;

 $S_{1\dots n}$ - 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 $1/\binom{\left|S_A\right|+1}{}$, в результате получим

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

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

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

Таблица 9.2-23 Итоговый расчет участка под дорогу

№ п/п	Объект права	Кадастровый номер	Площадь, сот.	Стоимость за 1 сотку, руб.	Стоимость участка (округленно), руб.
1.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	50:23:0000000:160259	21,82	6 176	135 000

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

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

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

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

Характеристики	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Источник информации		https://move.ru/object s/prodaetsya_sh_nazn acheniya_ploschadyu_ 1500_kvm_ploschady u_15_sotok_moskovs kaya_ramenskiy_shevl yagino_9252131379/	https://ramenskoye.cia n.ru/sale/suburban/291 291212/	https://www.avito.ru/el ektroizolyator/zemelny e_uchastki/uchastok_9 _sotsnt_dnp_337634 4794	https://www.avito.ru/r echitsy/zemelnye_uch astki/uchastok_6_sot snt_dnp_3852833592
Контакт		(932) 694-64-56	965 286-21-38	967 559-56-20	(912) 098-40-50
Местоположение	обл. Московская, р- н Раменский, с/п Новохаритоновско е	Московская область, Раменский район, деревня Шевлягино	Московская область, Раменский городской округ, Карпово Кантри Клаб коттеджный поселок, 316	Московская обл., Раменский г.о., коттеджный пос. Карпово Кантри Клаб	Московская обл., Раменский г.о., д. Кузяево
Направление	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное
Удаленность от МКАД	56	55	53	54	53
Категория земли	Земли сельскохозяйствен ного назначения	Земли сельскохозяйственно го назначения	Земли сельскохозяйственно го назначения	Земли сельскохозяйственно го назначения	Земли сельскохозяйственно го назначения
Разрешенное использование	Под дачное строительство	Для дачного строительства	для дачного строительства	Для дачного строительства	для дачного строительства
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Площадь участка, сотка	14,74	15,00	12,60	9,00	6,00
Инженерные коммуникации	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения
Подъездные пути	Имеются	Коммерческий участок	Коммерческий участок	Коммерческий участок	Коммерческий участок
Стоимость предложения за 1 сотку, руб.		56 667	56 111	55 556	60 000

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 9.2-25 Расчет стоимости 1 сотки условного коммерческого участка

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Цена продажи (предложения)	руб./сот.		56 667	56 111	55 556	60 000
Общая площадь	сот.		15,00	12,60	9,00	6,00
Передаваемые и	мущественные	права, ограничени	я (обременения) этих	прав		
Качество прав		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректирова нная цена	руб./сот.		56 667	56 111	55 556	60 000
Обременения		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректирова нная цена	руб./сот.		56 667	56 111	55 556	60 000
Условия финанс	ирования сост	оявшейся или преді	полагаемой сделки			
Нетипичные условия финансировани я		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректирова нная цена	руб./сот.		56 667	56 111	55 556	60 000

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Условия продажи						
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректирова нная цена	руб./сот.		56 667	56 111	55 556	60 000
Условия						
рынка Время продажи			Актуально на дату исследования	Актуально на дату исследования	Актуально на дату исследования	Актуально на дату исследования
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректирова нная цена	руб./сот.		56 667	56 111	55 556	60 000
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-14,5%	-14,5%	-14,5%	-14,5%
Скорректирова нная цена	руб./сот.		48 450	47 975	47 500	51 300
Местоположен ие и окружение объекта						
Место нахождения		обл. Московская, р-н Раменский, с/п Новохаритоновс кое	Московская область, Раменский район, деревня Шевлягино	Московская область, Раменский городской округ, Карпово Кантри Клаб коттеджный поселок, 316	Московская обл., Раменский г.о., коттеджный пос. Карпово Кантри Клаб	Московская обл., Раменский г.о., д. Кузяево
Направление		Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректирова нная цена	руб./сот.		48 450	47 975	47 500	51 300
Удаленность от МКАД	КМ	56	55	53	54	53
Корректировка	%		0,67%	-0,66%	0,00%	-0,66%
Скорректирова нная цена	руб./сот.		48 775	47 658	47 500	50 961
Использование или						
ЗОНИРОВАНИЕ Категория земли		Земли сельскохозяйстве нного назначения	Земля сельскохозяйствен ного назначения	Земля сельскохозяйствен ного назначения	Земли сельскохозяйствен ного назначения	Земли сельскохозяйстве нного назначения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректирова нная цена	руб./сот.		48 775	47 658	47 500	50 961
Вид разрешенного использования		Под дачное строительство	Под дачное строительство	для дачного строительства	для дачного строительства	для дачного строительства
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректирова нная цена	руб./сот.		48 775	47 658	47 500	50 961
Физические характеристик и						
Площадь земельного участка	сот.	14,74	15,00	12,60	9,00	6,00
Корректировка (Справний в правити и	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректирова нная цена	руб./сот.		48 775	47 658	47 500	50 961
Экономически е характеристик и						
Доступные инженерные коммуникации		Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможност подключения
Корректировка	%	подключения	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Скорректирова нная цена	руб./сот.		48 775	47 658	47 500	50 961
Выводы						
Общая чистая коррекция	%		1%	1%	0%	1%
1/(1+Sn)			0,99	0,99	1,00	0,99
Весовой коэффициент			0,249	0,249	0,252	0,249
Вклад аналога	руб.		12 145	11 867	11 970	12 689
Удельная стоимость 1 сотки	руб./сот.	48 671				

Источник: составлено Оценщиком

Комментарии к расчетным таблицам:

Условия сделки (корректировка на торг, уторгование).

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

	Активный рынок			
Класс объектов	Среднее значение	Расшир интер		
4. Земельные участки под жилую застройку	9,7%	4,9%	14,5%	

Корректировка на торг была принята для жилищного строительства в размере максимального значения диапазона 14,5%.

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:

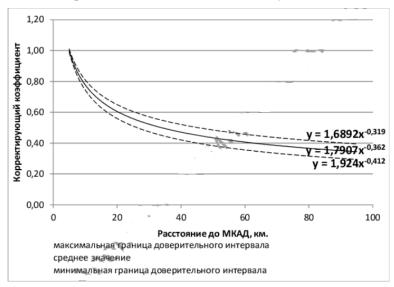


Таблица 9.2-26 Расчет корректировки на удаленность от МКАД для участка под дачное строительство в Раменском районе

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Удаленность от МКАД, км.	54	55	53	54	53
Диапазон корректировки	0,4226	0,4198	0,4254	0,4226	0,4254
Корректировка		0,67%	-0,66%	0,00%	-0,66%

Корректировка на площадь

Возможное значение корректировки на площадь приведены в справочнике «Справочнике оценщика

недвижимости 2022. Земельные участки. Часть 2», Нижний Новгород, 2022 год. Согласно данным справочника корректировка на площадь для участков под жилищное строительство имеет следующие значения:

п	лощадь,	аналог										
COT.		0- 50	50- 100	100- 200	200- 300	300- 400	400- 500	500- 600	600- 700	700- 800	800- 900	900-
	0-50	1,00	1,13	1,22	1,29	1,34	1,37	1,40	1,43	1,45	1,47	1,49
	50-100	0,89	1,00	1,08	1,14	1,18	1,22	1,25	1,27	1,29	1,31	1,32
2	100-200	0,82	0,93	1,00	1,06	1,10	1,13	1,15	1,18	1,19	1,/21	1,23
¥	200-300	0,78	0,88	0,95	1,00	1,04	1,07	1,09	1,11	1,13	1,14	1,16
9	300-400	0,75	0,84	0,91	0,96	1,00	1,03	1,05	1,07	1,09	1,10	1,12
	400-500	0,73	0,82	0,89	0,94	0,97	1,00	1,02	1,04	1,06	1,07	1,09
8	500-600	0,71	0,80	0,87	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02	1,03	1,05	1,06
90	600-700	0,70	0,79	0,85	0,90	0.93	0,96	0,98	1,00	1,02	1,03	1,04
0	700-800	0.69	0.78	0,84	0,89	0,92	0,95	0.97	0,98	1,00	1,01	1,03
	800-900	0.68	0.77	0,83	0,87	0,91	0.93	0.95	0.97	0,99	1,00	1,01
	900-1000	0.67	0.76	0.82	0.86	0.90	0.92	0.94	0.96	0,97	0,99	1,00

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

Внесение весовых коэффициентов

Согласно требованиям Φ СО, 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:

$$K = \frac{(\left|S_{A}\right|+1)/(\left|S_{1...n}\right|+1)}{(\left|S_{A}\right|+1)/(\left|S_{1}\right|+1)+(\left|S_{A}\right|+1)/(\left|S_{2}\right|+1)+...+(\left|S_{A}\right|+1)/(\left|S_{n}\right|+1)}_{\text{ГЛе.}}$$

К – искомый весовой коэффициент;

n –номер аналога

 $S_{\scriptscriptstyle A}$ - сумма корректировок по всем аналогам;

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

 S_1 - сумма корректировок 1 –го аналога;

 $S_2^{}$ - сумма корректировок 2-го аналога;

 \boldsymbol{S}_n - сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на $1/\frac{\left(\left|S_A\right|+1\right)}{n}$, в результате получим

$$K = \frac{1/(\left|S_{1...n}\right| + 1)}{1/(\left|S_{1}\right| + 1) + 1/(\left|S_{2}\right| + 1) + ... + 1/(\left|S_{n}\right| + 1)}$$

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

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

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

№ п/п	Объект права	Кадастровый номер	Площадь, сот.	Стоимость за 1 сотку, руб.	Стоимость участка (округленно), руб.
1.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	50:23:0020379:3144	14,74	48 671	717 400

	№ п/п	Объект права	Кадастровый номер	Площадь, сот.	Стоимость за 1 сотку, руб.	Стоимость участка (округленно), руб.
١		Итого				690 900

Таблица 9.2-28 Итоговая стоимость оцениваемых объектов

№ п/п	Объект оценки	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб. округленно
1	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:557	27 606	3 105 400
2	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:564	27 606	3 105 400
3	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:567	27 829	3 126 600
4	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:565	27 606	3 105 400
5	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:566	27 606	3 105 400
6	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:558	27 558	3 100 600
7	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:559	26 898	3 036 500
8	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010367:6	26 763	3 023 700
9	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:560	27 605	3 105 300
10	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:561	26 605	3 008 200
11	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:562	27 606	3 105 400
12	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:563	27 605	3 105 300
13	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0000000:160253	96 844	8 803 100
14	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0000000:160257	824 078	55 509 900
15	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010371:23	29 830	2 426 400
16	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010371:26	29 917	2 432 300
17	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010371:27	29 491	2 402 300
18	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010371:22	29 143	2 378 400
19	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010371:17	29 713	2 418 300
20	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0000000:160259	2 182	135 000
21	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:3144	1 474	717 400
22	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020394:19	28 283	1 339 500

No			Площадь,	Рыночная (справедливая)
п/п	Объект оценки	Кадастровый номер	нлощадь, кв.м.	стоимость, руб. округленно
23	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020394:15	23 096	1 372 300
24	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020394:14	27 622	1 120 600
25	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020394:13	21 157	1 340 200
26	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0010367:10	29 835	1 026 500
27	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0010367:7	20 483	1 471 500
28	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0010367:9	20 189	1 010 200
29	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0010378:568	27 606	995 700
30	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование – растениеводство	50:23:0000000:167584	229 240	1 361 500
31	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020459:694	142 158	9 458 400
32	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:020459:15	29 182	5 670 700
33	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020459:14	29 654	1 307 900
34	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:24:0060416:10	2 706 422	18 484 900
	Итого			160 216 200

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

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

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

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

Таблица 10-1 Результаты оценки различными подходами

Объект оценки	Результаты оценки, полученные при применении различны подходов к оценке			
OUBERT OHERKII	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	
Земельные участки (34 ед.), расположенные в Раменском и Орехово- Зуевском Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный»	Не применялся	160 216 200	Не применялся	

10.1. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Полученный результат может быть использован лишь с учетом следующих ограничений:

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

10.2. Итоговая стоимость объекта оценки

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

160 216 200 (Сто шестьдесят миллионов двести шестнадцать тысяч двести) рублей, не облагается $H \not \square C^{23}$,

в том числе:

№ п/п	Объект оценки	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб. округленно
1	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:557	27 606	3 105 400
2	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:564	27 606	3 105 400
3	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:567	27 829	3 126 600
4	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:565	27 606	3 105 400
5	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:566	27 606	3 105 400
6	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:558	27 558	3 100 600
7	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:559	26 898	3 036 500
8	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010367:6	26 763	3 023 700
9	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:560	27 605	3 105 300
10	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:561	26 605	3 008 200
11	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:562	27 606	3 105 400
12	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:563	27 605	3 105 300
13	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0000000:160253	96 844	8 803 100
14	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0000000:160257	824 078	55 509 900
15	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010371:23	29 830	2 426 400
16	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010371:26	29 917	2 432 300
17	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010371:27	29 491	2 402 300
18	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010371:22	29 143	2 378 400
19	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010371:17	29 713	2 418 300
20	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0000000:160259	2 182	135 000
21	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:3144	1 474	717 400
22	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020394:19	28 283	1 339 500

²³ В соответствии с подпунктом 6 пункта 2 статьи 146 главы 21 «Налог на добавленную стоимость» Налогового кодекса Российской Федерации операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются налогом на добавленную стоимость.

№ п/п	Объект оценки	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб. округленно
23	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020394:15	23 096	1 372 300
24	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020394:14	27 622	1 120 600
25	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020394:13	21 157	1 340 200
26	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0010367:10	29 835	1 026 500
27	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0010367:7	20 483	1 471 500
28	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0010367:9	20 189	1 010 200
29	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0010378:568	27 606	995 700
30	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование – растениеводство	50:23:0000000:167584	229 240	1 361 500
31	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020459:694	142 158	9 458 400
32	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:020459:15	29 182	5 670 700
33	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020459:14	29 654	1 307 900
34	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:24:0060416:10	2 706 422	18 484 900
	Итого			160 216 200

Опеншик	And	А.И. Лепов

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

Таблица 10.2-1 Интервал итоговой стоимости объекта оценки

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

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

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

Итоговый интервал определяется по следующей формуле:

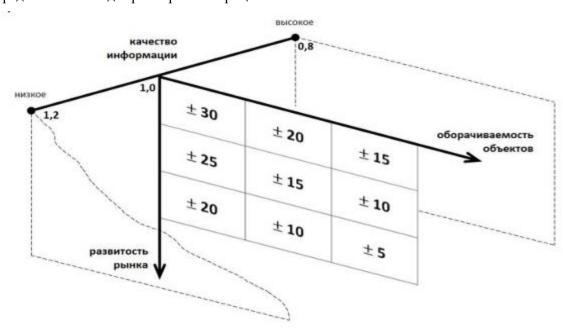
$$i = i1.2 * k3$$
, где:

і – итоговый интервал стоимости;

і 1,2 – интервал стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов);

k3 – значение критерия 3 (0,9; 1,0 или 1,1).

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



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

²⁴ https://srosovet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-intervala-itogovoj-stoimosti_statya.pdf

развитость.

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

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

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

Таблица 10.2-2 Возможные границы интервала стоимости

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Нижняя граница диапазона, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб. округленно	Верхняя граница диапазона, руб.
1	50:23:0010378:557	27 606	2 546 428	3 105 400	3 664 372
2	50:23:0010378:564	27 606	2 546 428	3 105 400	3 664 372
3	50:23:0010378:567	27 829	2 563 812	3 126 600	3 689 388
4	50:23:0010378:565	27 606	2 546 428	3 105 400	3 664 372
5	50:23:0010378:566	27 606	2 546 428	3 105 400	3 664 372
6	50:23:0010378:558	27 558	2 542 492	3 100 600	3 658 708
7	50:23:0010378:559	26 898	2 489 930	3 036 500	3 583 070
8	50:23:0010367:6	26 763	2 479 434	3 023 700	3 567 966
9	50:23:0010378:560	27 605	2 546 346	3 105 300	3 664 254
10	50:23:0010378:561	26 605	2 466 724	3 008 200	3 549 676
11	50:23:0010378:562	27 606	2 546 428	3 105 400	3 664 372
12	50:23:0010378:563	27 605	2 546 346	3 105 300 3 664 254	
13	50:23:0000000:160253	96 844	7 218 542	8 803 100	10 387 658
14	50:23:0000000:160257	824 078	45 518 118	55 509 900	65 501 682
15	50:23:0010371:23	29 830	1 989 648	2 426 400	2 863 152
16	50:23:0010371:26	29 917	1 994 486	2 432 300	2 870 114
17	50:23:0010371:27	29 491	1 969 886	2 402 300	2 834 714
18	50:23:0010371:22	29 143	1 950 288	2 378 400	2 806 512
19	50:23:0010371:17	29 713	1 983 006	2 418 300	2 853 594
20	50:23:0000000:160259	2 182	110 700	135 000	159 300
21	50:23:0020379:3144	1 474	588 268	717 400	846 532
22	50:23:0020394:19	28 283	1 098 390	1 339 500	1 580 610
23	50:23:0020394:15	23 096	1 125 286	1 372 300	1 619 314
24	50:23:0020394:14	27 622	918 892	1 120 600	1 322 308
25	50:23:0020394:13	21 157	1 098 964	1 340 200	1 581 436
26	50:23:0010367:10	29 835	841 730	1 026 500	1 211 270
27	50:23:0010367:7	20 483	1 206 630	1 471 500	1 736 370
28	50:23:0010367:9	20 189	828 364	1 010 200	1 192 036
29	50:23:0010378:568	27 606	816 474	995 700	1 174 926
30	50:23:0000000:167584	229 240	1 116 430	1 361 500	1 606 570
31	50:23:0020459:694	142 158	7 755 888	9 458 400	11 160 912
32	50:23:020459:15	29 182	4 649 974	5 670 700	6 691 426
33	50:23:0020459:14	29 654	1 072 478	1 307 900	1 543 322
34	50:24:0060416:10	2 706 422	15 157 618	18 484 900	21 812 182
	Итого		131 377 284	160 216 200	189 055 116

Источник: расчет Оценщика

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

1. Правовая информация

- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2004 г. №136-ФЗ;
- Федеральный закон от 25 октября 2001 года №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»;
- Федеральный Закон России «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-Ф3;
- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 года.
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 года.
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 года.
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 года.
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 года.
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 661 от 25 сентября 2014 года.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 661 от 25 сентября 2014 года.
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" утвержденного приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н
- Стандарты и правила оценочной деятельности Союза Специалистов Оценщиков «Федерация Специалистов Оценщиков», Утверждены Решением Советом Союза специалистов оценщиков «Федерация Специалистов Оценщиков» Протокол № 2 «03» октября 2016 г.

2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ

- 1. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р в редакции распоряжения Минимущества России от 31.07.2002 № 2314-р.
- 2. «Справочник оценщика недвижимости-2023 «Земельные участки. Сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2023 год, под ред. Лейфера Л.А.
- 3. «Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Том1 и Том2», издание четвертое. Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2022.
- 4. «Справочник оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Том1 и Том2», издание четвертое. Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2024.
- 5. Данные сети Интернет (www.avito.ru, cian.ru, www.domofond.ru)

копии документов, подтверждающих ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ







VSO VSO

Член Торгово-промыш Российской Федерации

1000

TEGOVA

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков Делова Андрея Игоревича

из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Выписка

является членом РОО и включен(а) в реестр « 06 » ноября 2014 г. за регистраци

о том, что Делов Андрей Игоревич

номером 009234

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет деятельности как права осуществления воздействия: нет №033524-2 от 20.05.2022, Оценка движимого имущества, действителен до 20.05.2025;

работы (основное): Общество с ограни 5600) саморегулируемой организации оценциков;

ванным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов

ной деятельности: 13 лет

Общий стаж: 13 лет

говор №922/2513014888 or 22.12.2023 HIII O CTDRXOL

сумиу 3000000 руб. срок дейстине с 0.10.1024 по 3.11.23/024; 2. Antainerpuse oбистето" «Альфихование". Догомур №433-121121123 / 0325R77600000123-02324 от 19.06.203 на сумму 30000 руб., срок действия с 0.107.202 по 3.1.12.2024; . Страховое публичное акционерное общество "Ингосстрах". Договор №433-121121/23 325R776/0000001/23-409234 от 19.06.2023 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.07.2023 п 1.12.2024

нация — высшем образования и/или профессиональной переполготовки в областя ной деятельности: Диплом №ЖБ 0202232 от 20.04.2010 Алматинская академия экономики и состоянию на 17.07.202 лена РОО и дела о нарушении оценци и внутрениих документов РОО в производ инварных взысканий: По пенные дела по жалобам на действия члена РОО и дел втельства об оценонной деятельности в РО и внутренних док уют. В РОО отсутствует информация о фактах въвсжания с з также причиения ущерба действиями (бездействием) оцени ация о наличии жалоб и дисции

средств из компен

Данные сведения предоставл

AND AND eerpa Руководитель Отдела веден M.II.

В.В. Зюриков

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

АССОПИАЦИЯ

РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

RUSSIAN SOCIETY OF APPRAISERS



Отчет об оценке земельных участков (34 ед.), расположенных в Раменском и Орехово-Зуевском районах Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный»





RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY 6, Nagorny proezd, Moscow, 117105 t. (495) 730-3000, f. (495) 956-2585

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ 117105, Москва, Нагорный пр.д, 6 11705, 730-3000, ф. (495) 956-2585

ПОЛИС

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

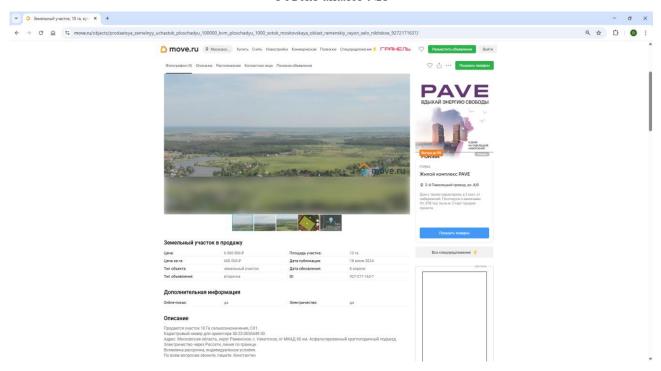
ования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (ОГРН

Страхователь:	Навыенование организации / Общество с ограниченной ответственностью «ФандОценка» Корилический адрес: 122284, город Москва, ш. Хорошевское, л. 32A, noa. XII ком. 83.87 000. XII ком. 83.87 (499) 701-99-02 рс.407028103260300000048 банк «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) и г. Москве ВИК 014525795
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 01.01.2025г. по 24 часа 00 минут 31.12.2025г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественных интереска Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам ответственности по обязательствам ответственности за причинения вреда имуществу грезым лиц в результати нарушения требоващий Федеральныхо закона, регулирующиего оценочную деятельность в Российской Федерации федеральных стандаризо впенки, иных пормативных правоважаетов Российской Федерации и правил ответственности. 2.2. Действие Договраст ответственности стандаризовательносты и правил опеционной жадаетровую опенку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказинком Страхователем и были приняты Заказинком Страхователе и прави заказинком Страхователе и прыня заказинком Страхователе и приняты Заказинком Страхователе и приняты Заказинком Страхователе и прыня и приняты Заказинком Страхователе и период.
3. Страховой случай:	 Страховым случаем является установленный вступняним в законную силу решениех абиграженого суда, или признанывый Страховациком, факт воликизовияя обязанност Страхователя воляести. убытки, возинкшие вследствие инрушения им дотовора из проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третым лиц в результят рассийской Федерации, федерального закона, регулирующего оценоную деятельность в рессийской Федерации в области оценовной регульности. Предъявление нескольких претенлий (исков), явившихся спедствием одного обстоятельства, сторона рассматривног в рамкам одного страховам.
4. Страховая сумма:	100 000 000 (сто миллионов) рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франциза:	Страхование осуществляется без франциязы
6. Страховая премня:	27 900 (дваднать семь тысяч девятьсот) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	 - Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности № 922/2711008746 от 06.11.2024 - Правила страхования.
Представитель страховщи	Представитель страховщика: КАДЫМОВА РЭНА ЯГУБ КЫЗЫ

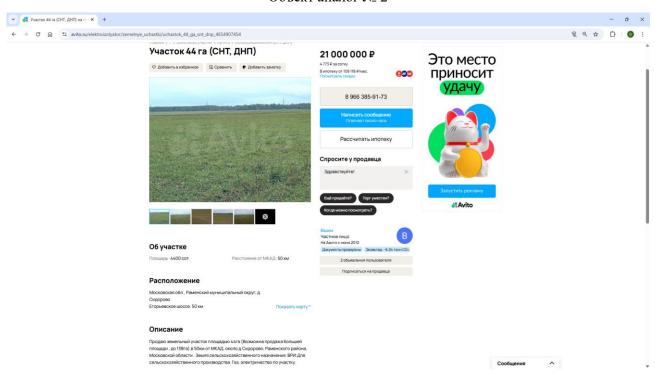
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ

Аналоги участки под сельхоз производство Раменского района

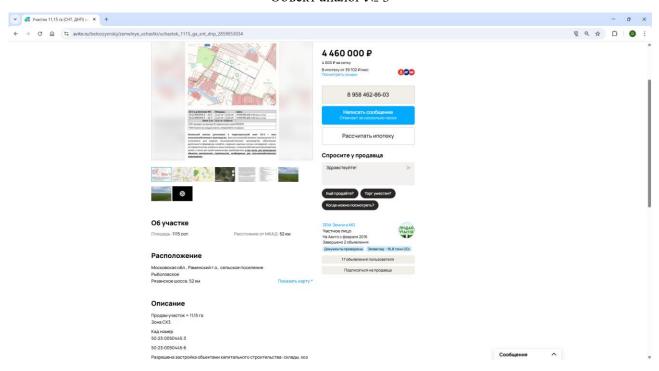
Объект аналог №1



Объект аналог № 2

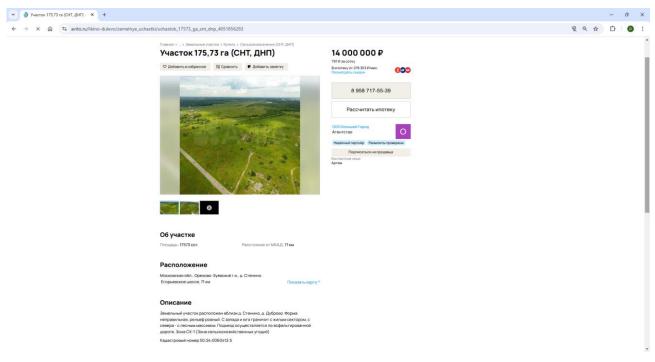


Объект аналог № 3

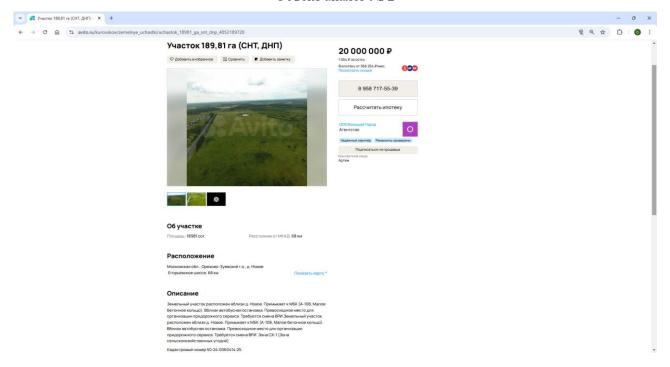


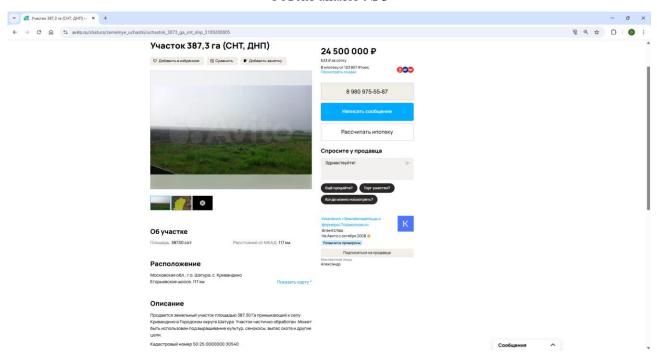
Аналоги участки под сельхоз производство Орехово-Зуевского района

Объект аналог № 1

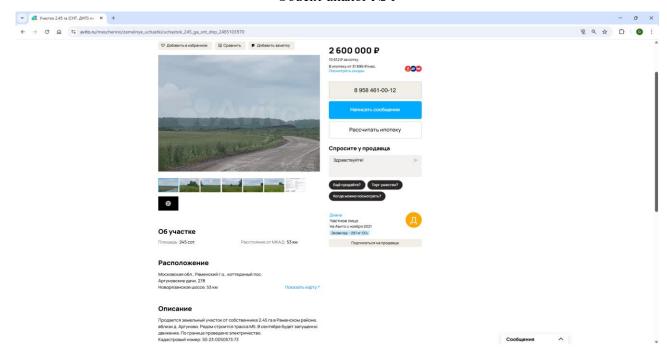


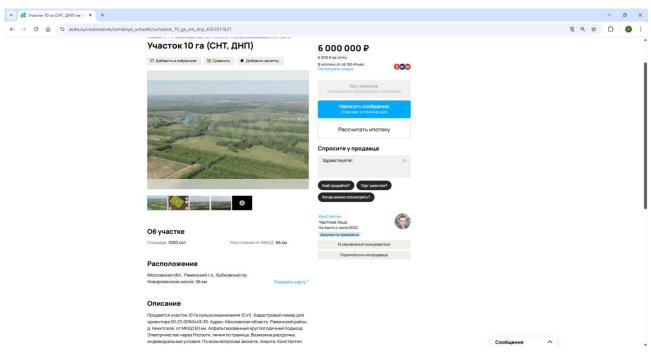
Объект аналог № 2

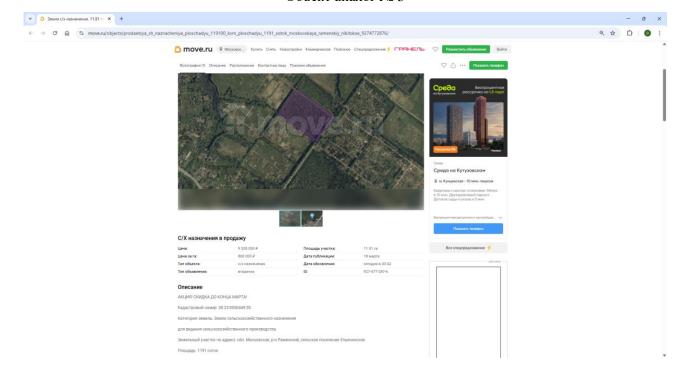




Аналоги участки под дачное строительство Раменский район

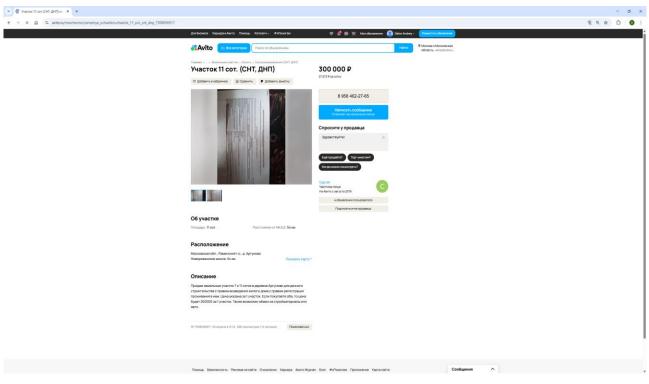


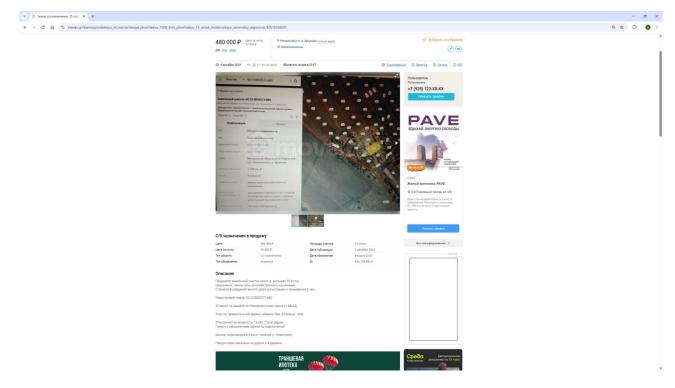


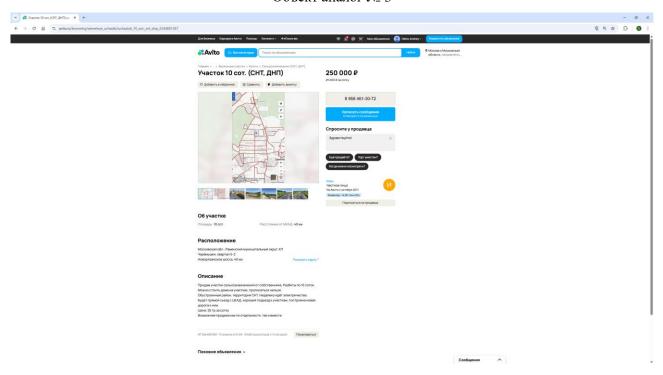


Аналоги для условного коммерческого участка для расчета участка под дорогу

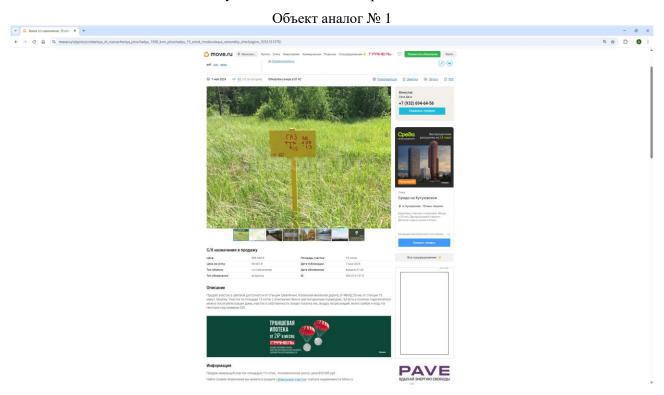
Объект аналог № 1

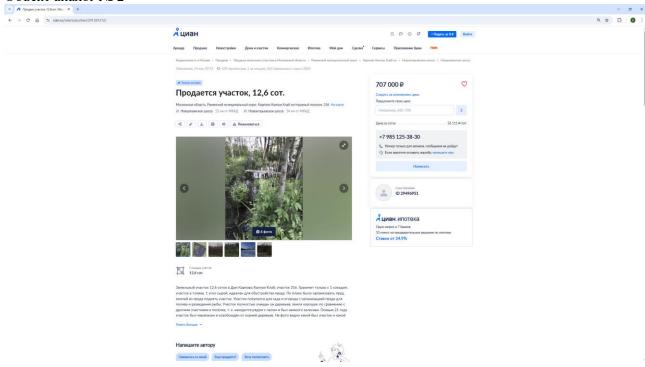


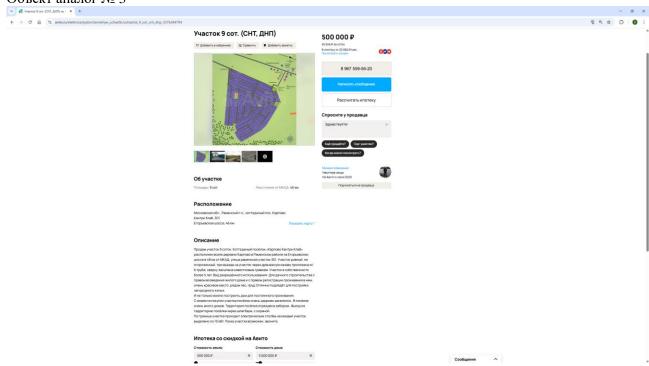


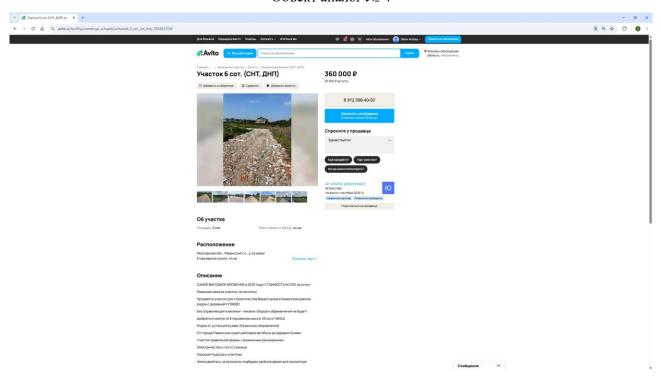


Аналоги для земельных участков под дачное строительство площадью до 15 соток

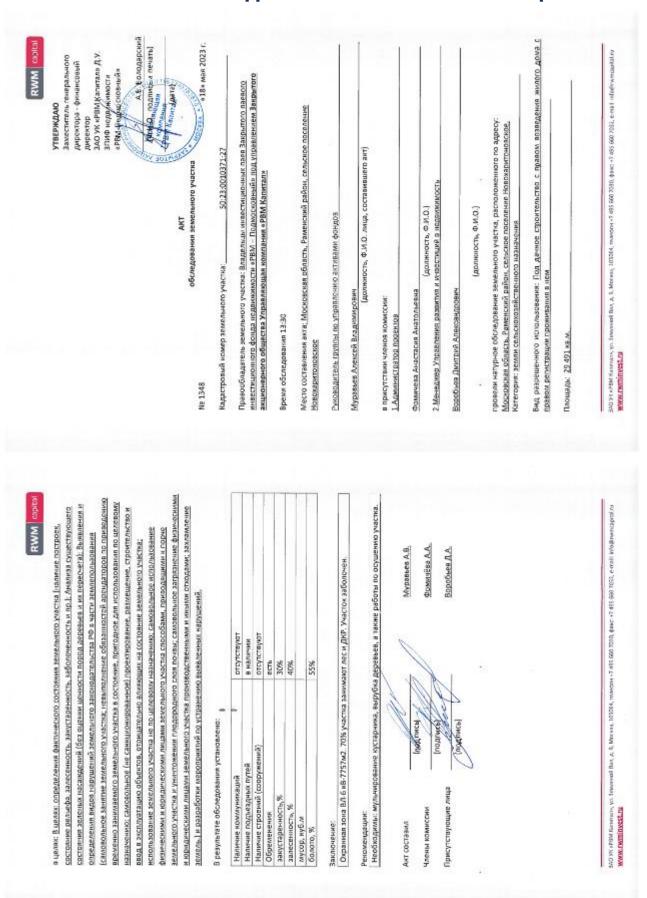








ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ



If theire: E seaths: caps account dearwisecino conclusions and a parameterion of the control of contracts of their in the caps account of the caps and the caps a

Ne 1341 Ne

RWM capital	YTERPHILANO 3ametrateur energanearo Ampertopa - denastronni Ampertopa - denast	льного участка	Кадастровый номер земельного участка: 50:23:0010371:22	Правообладатель земельного участка: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого	инвестиционного фонда неданжимисти «РВМ — Подиросковный» под управлением Закрытого акционерного общества Управляющая компания «РВМ Капитал»		Время обследования 1430	Место гоставления акта: Московская область, Раменский район, сельское поселение	Навохаритоновсное	Руковаритель группания винезми фондав	Муравьев Алексей Владимирович (должность, Ф И.О. лица, составившего акт)	в присутствии членов измиссии: 1.Администратор проектов	Фомичева Анастасия Анатольвана	(должность, Ф.И.О.) 2.Манаджер Управлечия развития и инвестиций в недвижимость	Вэробьев Динтрий Алекса-дрович	(200/NHHOCTS, Ф.M.O.)	провели натурное обследрвание земельного участка, располеженного по адресу: Мисковская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское, Категория: <u>земли сельскоеозайственного</u> назначения	Вид разрешенного использования: Под дачное строительство с правом возведения инмого дома с правом регистрации прокивания в нем	Площедь: 29.143 кв.м.	340 W APRM Strington, N. Sewkreedi San, p. 9, Mooses, 20000s, nacepase 47 400 000 TOX, dates 47 405 000 TOX, central Novigenous Periods
RWM capital	в целик. В целик, определения фантического гостовныя земельного участка (наличис построек, состовные пельефа, залясенность, запустаренность, заболеченность и по.), Амализа существующего состовные земенки насаждений (без оцении целности пород даревьев и их перессета). Вываления и определения видов нарушений земельного законодательства. РФ в части земленользования по целевому опрежению занимавлито земельного участия, невыпромение, пригодность для использования по целевому назажаемымо закимавлито замельного участия, в состояние, пригодное для использования по целевому назажаемымо закимавлительно в состояние, пригодное для использование по целевому использование замельного участия и порежению участия и породения плодородного слотования замельного участия и породения плодородного слотования замельное муничтожения плодородного слотования способами, приводящими к порче замельного участия и порче замельного участия и порче замельного участия и порче замельного участия и порче замельного участия потека, самовольное затразнение физическими	я корядическими лицами земельчого участка произведственными и ичными отходами; закрамление земель I и разработки меропритий по устранению выявленных нарушений.		OTCYTCTBYIOT	в наличния отсутствуют	ects vow	10%		20%	привна маношенная система мелиорации (не	спибанняя), та учестие расположены заления сухостоя. 20% участив занимают лес и ДКР. Участок частично заболючен.	екомендация: Необходимы: мульчырование кустарника, вырубка деревьев, вывоз сухостоя , а такие работы по личновым княстия		Mypasses A.B.	DOMINIÈSE A.A.	Воробыев Д.А.				340 VM -PEN German, IN. Sewaner Rev., B. S. Froder, 126068, semple v7 455 550 7000, corp. v7 455 550 7000, e-mail info Shumappal us
	в целих <u>В целих спределения фантического состояния вемельного участия (напичие построску состояния видок залесения стану стану с постояния видок насеждений (без оцении ценности подод деревеез и их перессета); выявля состояния видок насущений без оцении ценности подод деревеез и их перессета); выявля состояния видок насущений земельного участия, невыполнение облазиностей арекцаторов по привя ревымению; сеймовольное замельного участия, невыполнение облазиностей арекцаторов по привя реазначению; сеймовольное по с сапичательное по участия в состояние, размешение, строигалься под в жисплатацию облектов, отринательно влиниции на состояние земельного участия; использование физическими и прединескими и пределие и приводящими и порче земельного участия почевы с моготоры и приводящими и порче земельного участия почевы с комовольное запразнение физичествого участия демельного участия и поче запразнение физичетельного участия и почевы с моготоры.</u>	я юрядическими лицами зомедьчого участка производственными и ичымия земель. I и разработки мероприятый по устранению выявленных нарушений.	В результате обследования установлено:	Наличие коммуникаций	Наличие строений (сооружений)	CODEMERCIAN STATE OF	залесенность, %	мусор, куб.м	bonata, %	Заключение: Охраниая зона ВЛ-6 кВ-559м2. На участке расположена изношенная система мелиорации (не	списанная), на участке расположены заления сул частично заболочен.	Реномендации: Необходимы: мульчирование кустарника, выру! останавням место	Ocymental yearing.	ANT COCTABBIAN	Члены измиссии	Присутствующие лица	(Maganesa) /			340 yr. #Bix sammer, yn Jewenes Ban, g. 9, rhoone, 126064, see

RWM copital	УТВЕРИДАЮ Заместитель генерального дирентора - финансовый дирентовый дирентора - финансовый дирентора - финансовы	Превогобладатель этемельного участия: <u>Владельны</u> инвестиционных naes 3 экоргтого паевого инвестиционного фонда недвижнимости «РВМ — Подмоскоеный» под управлением Закрытого акционерного общества Управлиющая компания «РВМ Капитал».	Место составления вита; Маскраская область, Раменский район, сельское поселение Мавохаритоновское	Руководитель группы по управлению актинами фондов. Муравьев Алексай Владимирович (дрлжиость, Ф.И.О. лиця, составившего акт)	в присупствии членов комиссии: 1. Администратор проектов	Фомичева Анастасия Анатольевна (доличность, Ф. И.О.) 2. Менеджер Управления развития и инвестиций в нацеижимость. Воробыве Динтрий Александрович (доличность, Ф. И.О.) провели натурное обстедрование земельного участиа, расположенного по адресу. Масковская область, Раммиский пабли, сельское поселение Новохарителевское, Категория: земели сельскоеховайственного назначения Вид разрешенного использования: Под дачное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации проинвазиня в ием Площадь: 29 830 из. м.	340 7% of Mill Namerice, yr. Jewensed Box, p. 9, Mpores, 100034, needon-17 456 660 7030, dosc; 12 405 660 7032, in-mat-info@www.apriatru.www.cwm?ness.nu
RWM capital	в целяк: В целяк: определения фектического состояния земельного участна (наличие построец, состояния реднейа, залясенность, замустаренность, заболоченность и пр.); Амализа существующого состояния вредней, залясенность, замустаренность воболоченность и пр.); Амализа существующого состояния в востояния в состояния состояния в состояния существующим и определения замижемого замельного участка; извыполнение объязанностей арендаторов по приведению премения замижемого замельного участка; извыполнение объязание по целявами в состояния и состояния замижемого замельного участка; и состояния существующим замижеми и прометацию объежной премерацию участка; и состояния и сорящическими дидим замельного участка состоя почаще, самоводное истользование вамельного участка и учентожеми плидим замельного участка производственными и изцыми замлачивнее фазаческими и корящическими и корящическими премераторожения посуденению выявляемых нарушений.	oncycreyor orcycreyor orcycreyor ech	25%	ема мелморации (не списанняя). На участие расположены се и Д.Ю. Участек частично заболочен	Необходимы: пульчирование нустарника, выпрубна деревьев, вывоз сухостоя , а таким паботы по осущению участка	Mypasives A.B. Someries A.A. Bondiues A.A.	MAC NO FIGH Neuman, yo. Jawonesii Ras, Jr. S. Mocess, 105364, renedor +7 455 660 7030, Garc. +7 455 660 7033, a-mat info@vernaspitatru WANK.EMMIGNASE.CII
	в целяк: В целяк: определения фектического состояния земельного ичастия состоянии редисфа, залясенность, замутаренность, заболоченность и пр.1, к состояния ведом, залясенность, замутаренность, заболоченность и пр.1, к состояния земельного замонодательства РФ в части зем стамовольное замижемые земельного участия; несвыполнение обезанностей а ревозначаения замижемые земельного участия; исвыполнение обезанностей а ревозначаения; самовольно замижемые земел мустользовим и соридительного участия и по целявоми изваняению; самовольно участия и по целя замижемые земел мустользовим и соридительного участия способами, прев замельного участия и соридителя замельного участия и кондими земельного участия почавы; самовольно в коредическими динами земельного участия производственными и издими в семель и поределения участия производственными и издими в семель. И результе обследования установлено:	Наличие коммирчикаций Наличие подъездных путей Наличие строений (сооружений) Обременния замустаренность,%	Mycop, Ny5.m. Gonoro, %.	Заключение: На участие расположиена изношенная система мелиорации (не списанная). залежи сумостоя, 25% участия занимают лес и ДИР. Участок частично заболо	Необходимы: мульчирование нустарника, осушению участка.	Амт составил (подпись). Присутствующие лица (подпись)	ACON STRING Kenerajan, ya. Sekarasai Ban, p. 9, Nocena, 1050 Wana, matifians Eura

	capital	
	RWM	
78		ТВЕРЖДАН
		5

А.В. Вслодарский

3AO YK KPEM, Kanktans J.Y.

директор

«РВМ-П*Др*юсковный»

эпиф недву(жимости

Заместитель генерального директора - финансовый (41.16.) ngganco vin evers)

SEM Kednays

40 628 MAR 2023 F.

обследования земельного участка

AKT

Правообладатель земельного участка: <u>Владельцы ичвестищионных пасе Заярытого паевого</u> мивестиционного фомда недвижимости кРВМ — Подмосиовныйх год управлением Закдытого

акционерного общества Управляющая компания кРВМ Капиталь

Время обследования 13:10

50:23:0010371:26

Кадастровый номер земельного участка;

No 1346

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

Новохаритоновское

Руководитель группы по управлению активами фондов

Муравьев Алексей Владимирович

в присутствии членов комиссии:

1. Администратор прректов

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

в целях: В целях: оппеделения фактического состояния земельного участка (наличие постовен, состояние регламфа, заласенность, заластаренность заболоченность и пр.); Аналича существующего состояния разлам заласенность, заластаренность заболоченность и пр.; Аналича существующего состояния разлам заластаренной баз почеми венесть передоста участка участка заласта пребедения проведеление заласта замельного участка; незалеотнене обязанностей аре-цаторов по пребедению временно замимальное не санкшиотелрованност проектирование, разламешение, строительство и взод в эксплуатацию объектов, отрещательное влемеющих из состояние замельного участка; изстрабавание замельного участка и отрещательное внеменения состояние замельного участка; фазическими и оркадеческими лицами замельного участка споя почем, самовольное затованее физическими и кормущенного участка и учическими плодородного слоя почем, самовольное затованене физическими и кормушение и макеми в подражений подородного слоя почемы самовольное затованение замельного участка и учическими плодородного слоя почемы самовольное затованение замельного участка произветий подородного слоя почемы.

в результате обследования установлено:

|--|

аключение

Окраиная зона ВЛ-6 иВ-2259м2. На участке расположена измошенняя система мелиорации (не описанняя). На участке расположены залежи сухостоя. 25% участка занимают лес и ДКР. Участок частично заболожен.

Рекомендации:

Необходимы: мульчирование кустарника, вырубка деревьев, выпоз сухостоя , а также работы по осущению участка.

Ант составил

Присутствующие лица

Члены комиссии

Муравьев А.В. Фоминёва А.А. Варабыя Д.А.

(должность, Ф.И.О.)

2. Менеджер Управления развития и инвестиций в недвижимость

Воробыев Димтрий Александрови

Фомичева Анастасия Анатольевна

(далинасть, Ф.И.О.)

провели натурное обследование земельного участка, расположенного по адресу: Московская область. Раменский район, сельское поселение Мовохаритоновское, Категория: земли сельскохозяйственного назначения Вид резрешенного использования: Под дечное строительство с правом, возведения жилого дома с правом регистрации проимпания в нем

Площадь: 29 917 кв.м.

ANOW OTEN TERRITORIES, St. Devices of Sep. JL 9. Middle, 100.054 (strategies et 405.000 NDR), gode: +7.985.600 NDR), e na Listo@remicienal.

AMON'N' FILM Karenne, yn. Jewered Ban, al J. Mades, 18006), yearden 17 456 650 7331, dest: -7 495 660 7332, e mat windd amognist nu Www.neminvest.cu

А.В. Вслодарский Вид разрешенного использования: Под дачное строительство с правом возведении жилого дома с . ESS MANSH 2023 r. (a) M. D. nognego H genara) ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. Заместитель генерального директора - финансовый «РВМ-Подаубсковный» инвестиционного фонда недвижимости «РВМ – Подмосковный» под управлением Закрытого зпиф недвилониости (KONTO HERE) Правообладатель земельного участка: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого утверждаю Место составления акта: Московская область, Раменский район, сельское поселение директор провели натурное обследование звмельного участка, расположенного по адресу Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское, 50:23:0010358:122 (должность, Ф.И.О. лица, составившего акт) обследования земельного участка акционерного общества Управляющая компания «РВМ Капиталь 2. Менаджер Управления развития и инвестиций в недвижимость (должность, Ф.И.О.) (должность, Ф.И.О.) AKT Руководитель группы по управлению активами фондов Категория: земли сельскохозяйственного назначения Кадастровый номер земельного участка; правом регистрации проживания в нем Муравьев Алексей Владимирович Фомичева Анастасия Анатольевна Воробьев Диитрий Александрович в присутствии членов комирсии: Время обследования 11:20 1. Администратор проектов Площадь: 28 975 кв.м **Новохаритоновское** No 1339

HOR BAY, J. S. MICCHIA, 105064, HANGON +7 415 540 7010, \$HE: +7 455 560 7032, 6 mps info@l

SAD YK «PBM Rankrain, yk.

земельного участка и уничтожении плодородного слоя почвы; самовольное загрязнение физическим самовольное занятие земельного участка; невыполнение обязанностей арендаторов по приведению еремению занимаемого земедьного участка в растояние, пригодное для использования по целовому состояния зеленых насамдляний (без оценки ценности пород деровью и их пересчета): Выявления и и юридическими лицами земельного участка производственными и инили отходами; захламление На участке расположена изношенная система мелиорации (не списанная). На участие расположены назмачению; самовольное (не санкционированное) проектирование, размещение, строительство и MORN GRAD REPORTED AN BONDER OF BAY, A S. MOSKIN, 125.000, MORNING AP 435.650 (1031, QUAL) +7.405.650 (1031, A-1031, A-1031) (104) (FON MOSKING) Няобходимы: мульчирование кустарнина, вырубка деревьев, вывоз сухостоя, а также работы по физическими и юдидическими лицами звиельного учестке способами, приводящими к порче ИСПОЛЬЗОВДНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА НЕ ПО ЦЕЛЕВОМУ НАЗНАЧЕНИЮ; САМОПОЛЬНОЕ ИСПОЛЬЗОВВНИЕ определения видов нарушений звмельного законодательства РФ в части землепользования 880д в эксплуатацию объектов, отрицательно влучноцих на состояние земельного участка; Фомичева А.А. Avpasses A.B. Воробьев Д.А. в наличии, по груктовой дороге залежи сухостол. 60% участка занимают лес и ДКР. Участок частично заболочен земель.) и разработии мероприятий по устранению выявленных нарущений отсутствуют отсулствуют 10 % ects 40% результате обследования установлено Наличие строений (сооружений) Наличне подрездных путей Наличие коммуникаций Присутствующие лица закустаренность,% осушению участка. залесенность, % Члены комиссии Обременения Рекомендации: мусор, нуб.м Акт составил зиспочение

состояние рельефа, залесенность, звиустарентость, заболоченность и пр.); Анализв существующего

в целях: В цвлях: определения фактического состояния зямельного участка (наличие построся,

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАДОГРАФИИ КАДАСТРА И КАДОГРАФИИ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАДОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК СНИМ Б. 50/023/001/2016-5.61 На основания запроса от 11.02.2016 г., поступившего на рассмотрение 11.02.2016 г. объекта объекта объекта объекта запражности: Земен сельскомозярения в нец данного правом в педвижное и мущество и саспок с правом возвещения жалого доми с правом регуриплетение объекта: Сточность правом регуриплетения жалого доми с правом регуриплетения в неш плочный номер, литер: 27 606 кв. м дивоменование объекта: Объекта: Московския область. Раменский район, сельское дирес (местоположение) объекта: Московския область. Раменский район, сельское дирес (местоположение) объекта: Московския область. Раменский район, сельское дирес (местоположение) объекта: постоянной части кадастроного маратале	тели): 2.1. Владельды иние- зационерное оби- тели): Трастронам - б которых уставия порых уставия порестре илидельце и рестре илидельце и пор рестрелявлям 23/076/2011-046 о	4, Ограничение (обременение) Правая: А. Г. Вид.: Доверительное управление, Московская область, Раменской район, сельское посъемение Гжельское, этемение Гжельское, этемение Гжельское, этементерры выправление Тжельское, этементерры выправление Тжельское, стетогры выправление Тжельское, этемен Калакторы выправление Тжельское Тамен Калакторы выправление Тжельское Тамен Калакторы выправление Таменого Воздаление Тжельское Таменого дома с правом возваления живого дома с правом регистравния Тосударственной 28.01.2016	сударстиенной отраничение отраничение отраничение отраничение отраничение отраничение отраничение отраничение отраничение	Основание Правила доверительного управления Запрытым паеным посущрутвенной инвестиционным фондом искупняммостя "Зомельный посущрутвенной инвестиции подмосковный эпретигрированы ФСФВ фонд "Солда Подмосковный" эпретигрированы ФСФВ
---	---	--	---	---

Договоры участия в долевом не зарегистрировано Правопрительные: Отчутствуют Правопрительные: Отчутствуют Отчутствуют Отчутствуют Отченные в судебном порядже данные отсутствуют Отметка о наличим решения об данные отсутствуют Отметка о наличим правизат об данные об данны	W. Colonial Co.	
ABHENE OTCYTCTBY ABHENE	yvactna s	стрировано
AAHENE OTCYTCTBY AAHENE		Act
ABHENE OTCYTCTB) ABHENE OTCYTCTB) ABHENE CANON CANON ACCOUNTS CANO	. Заявленные в судебном порядке данные о права требования:	тсутствуют
9 Отметка о наличии решения об данные отсутствуют на правителения об данные отсутствуют на правителения и прав		теутствуют
the JONNOUS TO THE STATE OF THE		исутствуют
C38588	млиски выдана: Махортых Элувра	
Cont.	зедения, содержащиеся в инстоицем докум а дату получения ангросы органом, осуществ 3 соотевтствии со статьей Т Фодеральную осуществленной ретистрации прав на недлей истемый, содержащиеся в нестоящие шерб привам и экионным интересыя предухеотренную заполюдательством боздую.	V.195325
	CHEUMAINCT 1-TO PASS SIAA (to some years comment interesting and open replacements replacements proception and open	1

Влидельцы инвостиционных пасв - Закрытов акционерное сбытство Упрыляющия монтания ТрастЮнков - Фонды недвиженьости" дамые с отогования денных писвых счетов владельце инвестиционных пасв в ресстре апласывые инвестиционных пасв и счетов пето видельцея инвестиционных пасв и счетов пето видельцея инвестиционных пасв.

 Владельцея инвестиционных пасв.

 Владельцея инвестиционных пасв.

 Владельцея инвестиционных пасв.

 Владельцей допека с собственность. Мо 50-50-51-7076/2011-054 от 23.05.2011.

дата 3.1.

регистрация

Вил, номер государственной плава:

Ограничение

Московския облисть, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельний участок расположен в кого-восточной части кцаастроного квартала

ддрес (местоположение) объектя:

Травообладатель

использование: для дачного строительства с правом поэвсдения желого дома с правом регистрации проживания в нем, общая площадь 27606 кв. м

50-50/023-50/999/001/2016-282/2 28.01.2016 no 01.12.2027

28.01.2016

государственноя государственной Правила доверительного управления Закрытым пиевым нивестицеконным фондом чедважимости "Земспьяый фонд "Солкд Подмосковный" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г, за № 1028-94.135580 от 18.10.2007г.

Закратое акционерное общество Управляющ компания «РВМ Капитали», ИНН: 7722563196

що, в пользу которого тановлено ограничение

основание государственной регистрации:

моторый ограничение

Домерительное управление, Мосмовская область, Раменский район, сепьское поселение Гжельское кадемерового поселение вого-посточной части жадажтрового взертами, категория замень: земля земень участок, категория замень: земля неподательского замень землян постоя в замень землян постоя в замень постоя в замень землян постоя в замень в в замень в землян в землян постоя в землян постоя в замень в землян постоя в зем

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ	The same of the sa

Договор о передаче прав и обязанностей по договору поверительного управления плевым инвестиционным фондом от 07.04.2013 №06/11

не зарегистрировано

долево

Договоры участия в строительстве:

данные отсутствуют данные отсутствуют

Отметка о возражении в отношении заретистрированного Заявлениме в супсбном порядке

права требования

теутствуют

50/023/001/2016-603 ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СЛЕЛОК С НИМ Ž Дата 13.02.2016

На основании запроса от 11.02.2016 г., поступившего на рассмотрение 11.02.2016 г. сообщаем, что в Едином государственном ресстре прав на недавляжимое имущество и сцелок с ими заратистрироваво:

50:23:0010378:564 емельный участок

объекта условяный)

T.	HIM SEDELICIDADOBARO.
9 (Отметка о наличии решения објазиные отсутствуют изъетим объекта чедвижности для государственных н	I. Характеристики ведвижемости:
MyHRIUTHRASHHAN HYMZI:	Кадастровый (или номер объекта:
Deliners beginns manoprim Onyola	наименование объекта:
	намачение объекта:
посудаютельного темпратичной примента выдовлением примента посудаються по	плошаль объекта:
AND STREET STREET, BEICHET	инвентарими номер, ли
предусмотренную законодательством Российской Остановалия	STAWHOUTE (STAW);
CHELIMANIACT 1-TO PASPADA	номера на поэтаковм п

Земли сельскомозяйственного нахивачения, для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем

27 606 xm. M

proparity from a system stry appreciation of surface control and accompanies of the system of the sy Professional designation of the Company of the professional security of company of the professional security of the professional sec

Отчет об оценке земельных участков (34 ед.), расположенных в Раменском и Орехово-Зуевском районах Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный»

18.10.2007; Договор о персавче прав и обезанностей по досовору доверительного управления павым инвестиционным фондом от 07.04.2015 №06/11 не зарегистрировано данные отсутствуют в даняме отсутствуют данные отсутствуют отсутствуют Отметка о наличии решения об д права требования: Отметка о возражении в отношении зарегистрированного Договоры участия в долевом строительстве: Заявлениме в судебном порядке для государственных мунд: **Травопритязания**

Выписка выдала: Махортых Эдуард Ивановнч

Сведения, содержаниясся в настоящем документе, являются актуранными (действительными) лиерб пралам и законным интересам, предусмотренную законодательством Россий

Charmers H. C CHELIMATINCT 1 PASPADA

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

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

50/023/001/2016-1343	на рассмотрение 09.03.2016 г. движимое имущество и следок с
ž	mero s ssa se
	гулив с прав
	, пос
	6 r.
	от 09.03.2016 государствени
	судар
9	запроса Едином овано:
3.201	что в
100	основ, шасм, зареги
Дата	На сооб

 X 3H	23	E	2	2	Ē	15	並	3	ĪΫ	-i	E 5 E	4, OE	14					
Характеристики недвиженности:	Кадастровый номер объекта:	наименование объекта:	назначение объекта:	плошаль объекта:	инвентарный номер,	этажность (этаж):	номера на поэтажном плане:	прес (местополо	состав:	Правообладатель (правообладателн):	Вид, помер государственной права:	Ограничение права:	4.1.1. BMAI:	дата го	номер го	срок, вн установлено (обреженени	лицо, в по установлено (обременени	основание государственной регистрации:
объекта	(или условный)	DORTR:	cta:		sep, aurep:		сном плане:	адрес (местоположение) объекта:		H):	н дата регистрации	(орбеменение)		го сударственной пт.	государственной як:	a 9	1 E G	аснаюй пт.
	(или условный) 50:23:0010378:567	Земельный участок	Земли сельскохозяйственного иконячения, для двчного строительства с превом возведения жилого дома с правом регистрация проживания в нем	27 829 km. M				Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположенный в юго-восточной части кадастрового квартала	П	프로프 프로	3.1. Oбщая долевая собственность, № 50-50- 23/076/2011-059 от 24.05.2011		Доверительное управление, Московская область, Рамиский район, сельское постемение Тжельское, свемельный участку расположенный в 100т-восточной части кадастрового неартала, кад. № 50.23.00 (10.378:567, Замыльный участу, категория зомоль: зомли сельскомозмистелного пазначног строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, общая площаль 2782.9 кв. м.	25.02.2016	50-50/023-50/999/001/2016-182/2	e 25.02.2016 no 01.12.2027	зу которого Закрытое акционерное общество Управляющая ограничение, компания «РВМ Капита», ИНН: 7722563196 провя:	Правила доверительного управления Закрытьы плевым инвестицеоримых фондом недвижимости "Землевый феца "Солид Подмосковный" зарегистированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-9413580 от

집 [8]합	Правообладатели 2.1. (правообладатели):		этижность (этаж): номеря на поэтижном планс:			объекти:	Кадастровый (или условный) 50:23:0010378:566 номер объекта:	г. Хароктеристики объекта вед визкимости:	На основании запроса от 1132.2016 г., поступнищего на рассмотрение 11.02.2010 г., сообщаюм, что в Едином государственном ресстре прав на недвижимое имущество и саелок с ним зарстистрировано:	YIIPABJIEHUE ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОССУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ Лата — 13.92.2016 No. — 50/923/001/2016-574	ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	19. 1. В поступиването на рассмотрения для дачного преводи рестре прав на неданжимое имущество и сделок с 27 606 кв. м. 1. В пласточной чести проженания проженания для дачного преводи рестре прав из неданжимое имущество и сделок с 127 606 кв. м. 1. В пласточной чести проженания в нем. 3 акрытов дажного доло преводи рестрението общество. Управленоция номпания проседение и метерительство общество. Управленоция неминаето актором с 27 606 кв. м. 1. В пласточной чести проженания дажного доло с 1. В пласточной чести проженания и метерительного престре в престре в предодение и неместиционных пасв. 23.076.20 11. 145 от 23.05.20 11. В метерительное управление. Москорския общество постаемия дамных с 23.076.20 11. 145 от 23.05.20 11. В метерительное управление; матерорыя земень: демня семьскоохайственного и постаемие и метериционных пасв. 23.076.20 11. 145 от 23.05.20 11. В менерите дажного средение дажного собщество управляющия калаго дажно с правом возведения жалаго дама с правом возведения и рам Капитар, ДНН: 7722.63 196 В 50-50.023-50/999/001/2016-277/2 В 28.01.2016 по 01.12.2027 В рестрисивнойным фондом исхинямности "Земединый начестиционным фондом исхинямности и № 128.00 собщет. Смет подмоскомыция" в 16.0200т. 3 № 1028-94135380 от 10. 10. 10.00 собщет. Смет подмоскомыция и № 10.00 ст. 1 № 10.200т. 3 № 10.00 ст. 1 № 10.200т. 3 № 10.2016 от 1. 10.00 ст. 1 № 10.200т. 3 № 10.2016 от 1. 10.00 ст. 1 № 10.200т. 3 № 10.2016 от 1. 10.2027 от 10. 10.00 ст. 10.00	Кадастровый на портавнее объекта попидаь объекта прижение объекта прижение объекта прижение объекта прижение объекта прижение объекта прижение правобладатели (правообладатели правос объекта права: прижер регистраци регистраци обрежение объекта пример регистраци объекта пример помер поме
--------	--	--	---	--	--	----------	--	---	--	---	---	--	---

Договор о передаче прав и обязавностей по договору доверительного управления пасвым инвестиционным фондом от 07.04.2015 №06/11 не зарегистрировано данные отсутствуют дниме отсутствуют занные отсутствуют Сведения, содержащиеся в настоящем документа, на дату получения запрось ортаном, существляем В соответствии со статьей 7 фесервальногу, государственной регистрации пров на недвинацую спосрений, соцержащимся в настоящий выптаре, ущерб правам и замошным нятересии Грра предусмотренную Законолатстьством России род. отсутствуют Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права: Отметка о наличин решения об изъятии объекта недвижености для государственных и муниципальных нужа: Заявленные в судебном порядке права требования: Выписка выдана: Махортых Элупри очаной филимент этим применти выпосня в П.У. И. И. посмер филимент поставовать поставовать проделения в ра-учения применты примент в применть у поставовать у CHELIMAJINCT 1-TO PA3P S.I.A. Договоры участия в строительстве:

Отчет об оценке земельных участков (34 ед.), расположенных в Раменском и Орехово-Зуевском районах Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный»

Владельцы инпестиционных паев - Закрытое акционерное общество Укрыкающия компания пастиронерное общество Украикающий компания которых устанавливаются на основнин данных пицемых устанавливаются на основнин данных пицемых устанавливающие инвестиционных двея и четов десто выдуслице и инвестиционных двея и четов десто выдуслице и инвестиционных двея и четов десто выдуслице и инвестиционных двем и четов десто предусти и инвестиционных две и четов десто предусти и инвестиционных две и инветиционных две инветиционных две и инвети

Мосмовскія область, Раменский район, сслаское поселение Гжельскіе, земельный участок расположен в ного-восточной части жадастрового макртала

црес (местоположение) объектя:

Гравообладатель; правообладатели):

номера на поэтажном плане:

нвентарный номер, литер:

опрдв объекта: гажность (этаж):

Земли сельсиххозяйстичного назначения, для дечного строительства с. правом, возведения жилого дома с привом регистрация проживания в нем

27 606 KB. M

50.50

×

Общая долевая собственность, 23/076/2011-060 от 23.05.2011

मुखाय है

н дата регистрация

. Вид, помер государственной права:

ФЕДЕГАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРАИ КАРТОГРАФИИ
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАЛАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Даговор с передане прав и обязанностей по даговору доперительного управления паевым янвестиционным прецам от 07.04.2015 №06/11

не зарегнотрировало отсутствуют

Договоры учястия в долевом строительстве;

рассмотренне 11.02.2016 г. 50/023/001/2016-602 ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ На основании запроса от 11.02.2016 г., поступившего ня ¥ Дата 13.02.2016

ä		П	
ē		1	
ē.		-1	
2		1	
×		н	
9		1	
Ē.		1	
8			
艮		1	
3		1	
5		1	
g		1	
â		1	
Ž.			
ä		1	
함		-1	
8		-1	
Ħ		-1	
篑.		-1	
F		1	
n educae		1	
E		1	
ä		-1	
H		1	
Z		1	
8		-1	
E.		1	
Ē		- [1
8		- 1	ě
а го сударственно		-	d
8		-1	3
ē		- 1	
9		- 1	
0		1	
室	윤	1	
3	B		1
m	2	4	ŀ
0	폱		ij
E	E		i
ž	ним зарегистрир		
음	봠	3	ß
В	S		
8	×	1	2
Š	臣	1	-
75			

(или условный)[50:23:0010378:565

смедьный участок

паименование объекта:

Кадастровый номер объекта

назначение объекта:

Завлаенные в судебном порядже данные отсутствуют права требования:
8. Отметка о возражении вданные отсутствуют Отмощении зарегистрированного права:
9. Отметка о налични решения об/данные отсутствуют исъмтии объекта недлижимости для государственных и муницивальных иумен.
Выписка выдана: Махортых Эдуара. Сведения, содержащиеся в настоящем авхументе, мемасуся актуальными (действительным) вы дау получения запресе аруаном, осуществляей и устранению регистрацию прав в соответствии со статьей 7 Федеральнаме, ими вы сто. Устране 1997 г. №122-ФЗ "О восущественной регистрации прав ви пединиями устраней и уствется ими использование ущеер правам в эвконным интересей, предержащиеся ответственность, предусмотренную законным интересей, предержащиеся предусмотренную законным интересей. Предостать предусмотренную законным предусмотренную законным предусмотренную законным интересей. СПЕЦИЛИВЕТ ITO РАЗВЕДА.

Правила доверительного управления Зикритим плевым инвестиционных фондом педижизмости "Замедына фондом правижизмости "Замедына фондом правитестированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-9413580 от 18.10.2007г. место, акомолянствоенного называчения, разрешенное (истользьование, для динного строительства с правом позведения жилото дома с граном регасрация проживания в нем, общая плосиадь 2760ю кв. и в долгостветность в дер Донерительное управление, Московская область, Раменский рабиц, сельское поскаение Гжельское, земельный участок расположен в отстаног точной части жадастрового кавртала, кад. № 502-2010 (1378-565, Земельный кистория земель, земельный кистория земель, назлачения, разрешеное Закрытос акционерное общество Управляющи компания «РВМ Клиттал», ИИН: 7722563196 0-50/023-50/999/001/2016-280/2 28.01.2016 no 01.12.2027 28.01.2016 ограничение установлено отраничение (обремение) прави. (обременение тосударственной государственной обременение) права: основание государственной регистрацият. грок, на дага тос регистраційс Отраничение

безыностей по договору ваевым зивестиционным					
18.10.2007; Договор о гередаме првв и обязанностей по договору доверительного управления пасвым инвестиционным фондом от 07.04.2015 №06/11	е зарегистрировано	отеулствуют	заняные отсутствуют	в данные отсутствуют	авниме отсутствуют
	Договоры участия в долевом не зарегистрировано строительстве:	Правопритязания:	ебном порядке	8. Отметка о возражения в отнешении зарегистрированного правя:	9. Отметка о налични решения обданивке отсутствуют изъятии объекта исциижниости для госуарственных и менциналика иужи:

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 саелок с

нии заретистрировано:

Dara 13.02.2016

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ 50/023/001/2016-576

묏

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРГОГРАФИЙ КОРГИСТРАЦИИ, КАДАСТРАЦИИ, УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРГОГРАФИЯ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

смельный участок 50:23:0010378:558 (или условный) объектя дрес (местоположение) объекти: номера на поэтажном плане нвентарный номер, литер: имсьование объекта значение объекта: лошаль объектя: утажность (этаж): Характернстики Кадастроный помер объекта: Сведения, содсржишиеся в изстоящем докумеци, емеществя вкупиьными (действительными) на дагу получения запроса органом, содчествийствийся дея дея поля 1997 г. №122-ФЗ В соответствии со статьей 7 Федерам, ейстр, чекий, се 23 июля 1997 г. №122-ФЗ государственной регастрации прав на педебамо услуживает и и поля 1997 г. №122-ФЗ тесенны, состржишимих в изтолиции дейские образования стасного с нам' использования стасной, состржишимих в изтолиции дейски, ублючения ди ородие, которые наносят трезусмотренную законодательством респерам об децений в десет стетственность, предусмотренную законодательством респерам об децений в децений в тесет стетственность. Kapyonose M. C. Выписка выданя: Махортых Эдуард CREUMATRICT 1-TO PA3PAJA

Владельцы индестиционных пава Захрытое жизнопериос общество уреализмости ТрестЮннон - Фонды недвижамости которых устанаживаются на основания данных индельк честов амадельцев инвестиционных пасв в ресстре дладельцев инвестиционных пасв и счетов дело кладельцев и стана пасветования и стана пасветования пасветован метовые мометания в принамення разрешенное натольнование, для динного странтельства с правом возведения жилого дома с правом регистрация Проживания в кем, общая площадь 27558 кв. м Правила доверительного управления Закрытым паевым нивестиционным формары и какижимиести" Земельный фонд "Солып Подмосковный" дарежистрированы ФСФР России 18,10,2007г. за № 1028-94135580 от Доверительное управление, Московския общеть Раменский район, сепьское поселение Гаксыское земельный участок расположенный в юго-восточной земельный участок, категории эвмель: эсмин Земельный участок, категория земель: земин Земли сельскохозяйственного вклавчения, для дечного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем Москивская область, Раменский район, сельско поселение Гжельское, земеньный участо висположенный в юго-восточной части кадастрового иния, в пользу всторете Закрытое анционерное общество Управляющия уделование отраничение компания «РВМ Капитан», ИНН: 7722563196 (обрежененно) права. Общая долевая собственность, 23/076/2011-146 от 25.05.2011 50-50/023-50/999/001/2016-286/2 который с 28.01.2016 по 01.12.2027 Земельный участок, сельскохозяйственного 558 HB, M 28.01.2016 **BADTAMB** и дата 3 регистрация госущрственной государственной ограни государственной регистрации: лок, на Правообладатель правообладатели): Вид, момер государственной основание номер ocras:

THE TAX AND THE PROPERTY OF TH

Владельцы вивестиционных паев - Закрытос акинонерпос общество Упражимный компания поторых устанавливаются на основании данных поперых устанавливаются на основании данных поперых устанавливаются на основании данных поперых устанавливаются и внестиционных пасв в рестра каласты, на имеютиционных пасв в устора каласты, не имеютиционных пасв в устора каласты, не меюстиционных пасв в устора каласты, не менестиционных пасв.

ž

Общая долевая собстисниюсть, 23/076/2011-137 от 24.05.2011

Московская область, Раменский район, сельско поселение Гжельское, земельный участок расположен ого-восточной части кадастрового квартала

шрес (местоположение) объекта:

состав: Правообладатель: (правообладателя):

номера на поэтвжиюм плане:

этажность (этаж):

площадь объекта: инвектаримй помер, литер:

CCRLCNO

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

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУЛАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖНИЮЕ ИМУЦІЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

\$0,023,001/2016-1368

2

Дато 11.03.2016

На основании запроса от 09.03.2016 г., поступившего на рассмотрение 09.03.2016 г. ним зарегистрировано:

(или условный) 50:23:0010378:559

объекта

сметьный участок

наименование объекти:

Кадастровый номер объекта: Характеристики

недвижимости:

взявачение объекта:

Земли сельскомозяйственного низначения, для дачного строительства с правом возведения жилого дома

правом регистрации проживания в ием 26 898 кв. м

Договоры участия в долевом ие строительстве:	долевом не зарегистрировано
Правопритязания: от	отсутствуют
Заквленные в судебном порядке данные отсутствуют права требования:	ниме отсутствуют
Отметка о возражении в да отношении зарегистрированного права:	в даниые отсутствуют
Отметка о наличин решения об данные отсутствуют изъятие объекта недвижимости для государственных и мунишивальных тужд.	аные отсутствуют
Выписка выдвин: Махортых Эдукрд Иванович	THORNA
Сведения, содержащиеся в настоящием документе, на дачу получения запроса органом, соуществиямо в соответствии со стятьей 7 федерального осударственной регустрации прав на наполняюще сведений, содержащимо в настоящей датином, ущерб правым и законодательством Россияблюч предусмотренную законодательством Россияблюч пристоящей подтусковоря регуставиями пристоящей подтусковоря регуставиями пристоящей подтусковоря регуставиями пристоящей подтусковоря регуставиями пристоящей подтусков подтусков пристоящей подтусков подтусков пристоящей подтусков подтусков пристоящей подтусков подтусков пристоящей подтусков пристоящей подтусков пристоящей подтусков пристоящей подтусков пристоящей подтусков пристоящей подтусков пристоящей подтусков пристоящей подтусков подтусков пристоящей подтусков под	Сведения, содержащиеся в инстолицем документе, являются вктудацимы (действительными) адату получения запротов органовом, существивоцим, сущето ретигридов прив. В сответствия со статьей 7 Федерального завед прив. В сответствия прав на недавизока, орган при недавизока и настоящей датина, сущей, орган при использование разводения, состорые изводительством респектация включать витерестви управодительством респектация об остановать предоставляющей датина, от при предусмотренную законодительством респекта от предоставляющей датина, от при предусмотренную законодительством респекта от предоставляющей датина, от предоставляющей датина, от предоставляющей датина, датина

использование: для дачного групитыства с правом возведения жилого доми с правом регистрации проживания в нем, общая площиль 26898 кл. и 25.02.2016 Доверительное управление, Московская область, Раменский раском, сельское поселение Гжельское, желевывый участок расположен в 10го-восточной части каластрового кварталя, кал. № 50.23.0010378.559, Земельный участок, калегория земель, земли Закрытое акционерное общество Управляющия компания «РВМ Капиталь», ИНН: 7722563196 который с 25.02.2016 по 01.12.2027 н дита 3. регистрации установлено ограничение обременение) права: государственной (обременение государственной опрания обременение) права: срок, на установлено persentaupa Вид, помер государственной Ограничение прева: дамол

Привила доверительного управления Закрытым пасания инвестиционным фондом исцыяхимости. "Заклавияй фонд толяци Подмосковный заретистрированы ФСФР Госсии. 18.10.2007г. за № 1028-94135580 от

основание государственной регистрация:

POCCHII 18 18.10.2007:

50-50/023-50/999/001/2016-163/2

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ. КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОИ ОБЛАСТИ

50/023/001/2016-1205 ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖНМОЕ ИМУЦІЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ No

На основании запроса от 09.03.2016 г., поступнящего на рассмотрение 09.03.2016 г. сообщаем, что в Еданом тъсударственном ресстре прав на исданиямое имущество и сделок с ним заретистрировано: Дата 10.03.2016

объекта (ялы условиья)

Характернстикн недвиживости:

Земли сельскохозяйственного ивзначения, для дачиого строительства стрьом возведения жикоого дома с правом ретистрации проживания в ием 26.765 кв. м.

плошаль объекта: инвентарный номер, литер:

кмединый участок 50:23:0010367:6

> наименование объекта: пзначение объекта:

Каластровый номер объекта:

	доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 07.04.2015 №06/11
5. Договоры участия в строительстве:	долевом не зарегистрировано
Правопритязания;	orcyrcraytor
Заявленные в супебном права требования:	Заваленные в судебном порядке данные отсутствуют права требования:
Отметка о возражении и отношении зарегистрированного права;	яние в данные отсугствуют
Отметка о наличии решения об изъятия объекта недвижимости для государственных и муниципальных нука:	Отметка о наличии решения обданине отсутствуют тлъжити объекти ведвижности посударственных и муниципальных нука:
Выписка выдана: Махортых Эдуард Иванович	Эдуара Иванович
Сведения, содержащиеся в изстоящем документе, я за дачу получения запрост органом, сосуществияющи В соответствии со статьей 7 Федерживаюто за тосударственной регистрации прав на исманяему, посударственной регистрации прав на исманяему, посуде странам и законным интересат — пак предусмотренную законодательством Российску	Сведения, содержащиеся в пастоящем документе, являются актуальными (действатедыными) в коответствии со стетьей 7 Федержимого замер ОТ-27 меди 1997 г. Же12-03 по восредний, соекумщихся в пастоящей вышье, соекумщих образование восредний, соекумщихся в пастоящей вышье, соекумщихся по порые, начосят ущере отразов и законным интересам—тем ОКУМ МУК проформ, которые начосят предусмотренную законодательством Россий предуству по стетелянность.
СПЕЦИАЛИСТ 1 РАЗРЯДА (дувесть респосовения доминиция или врем, осущениямие посудениямие или врем,	Annual An
CONTRACTOR OF THE STATE OF THE	Reported information in IVVI an includence opportudence operation of the control operation operation of the control operation operation of the control operation

L Control of the Cont		этажность (этаж):	and opposite the					
Control of the Party of the Par		помера на позтажном планс.	DOM BUSHIC.	11	1.		П	3
		адрес (местоположение) ооъсята: Москлеская по селение Г по селение Г по селение Г по селение Г	сенке) ооъекта:	московская о поселение Гжел юго-западной ч	Москлавская область, Тавинская разоря, сельское посетение Гажствового заказаной части каластрового кварталя	анн рамон, і участок рас о квартала	CHOROSKEIL II	1000
Challet young of specimen wormens care-protections in		cocras:			100000000000000000000000000000000000000			
manner or 2 (a. 2000 McDP-407 "Kin phone constitution of the const	2	(правообладателн): (правообладателн):	<u></u>	2.1. Владельныя акционерно ТрастЮния которых ус дицевых сч ресстре владел дено владел	пивестицион е общество он - Фонды занавливаютс стов владельц дельцев инвестиц	Ням пасв - Управляющая недвижение ят на основание св нижестицион тиционных пасв.	Закрытос компания данные о ин донных имых пасв в ев в счетов	HINA HINA HINA HINA HINA HINA HINA HINA
	m	Вид, помер государственной прева:	и дата регистрация	3.1.	Общая доменая собственность, 23/076/2011-138 от 24.05.2011		76 SO	20-50
	147	Отраничение права:	(обременение)					
		4.1.1. 81.2.		Доверительное управ Раменский рабол, се казастового жарта Заменьный участок рас сельском заменение и использование: дия возасдения жилого	упра Нон, с сток ра кварт: масток кенного для клого см, обі	мяение, Москвияская область, сположен в кого-запалной части жал. жал. М 50.23.5010.367.56, натегория замень: земли натегория разменения, разрешенное дамного строительства спраси дамного строительства домна с правом регистрации дам слощадь 26763 кв. м	ан область, Гжельское, задной части 3:0010367:6, епь: закли регистрации дв. м.	бласть, части 367.6, земли сеннос праом
		Deriscrpation:	государственной 25.02.2016 ви:	25.02.2016				
		номер гос	осударственной	50-50/023-50/9	государственной 50-50/023-50/999/001/2016-168/2	.2		
		срок, на во установлено ограни (обременение) прави:	orpa agn (который с 25.02.2016 по 01.12.202 значение ва:	01.12.2027			1
		лицо, в пользу кот установлено ограна (обременение) прави:	1.00	Закрытос ак компания «РВй	ьзу которого Закрытое акционерное общество Управляющия ограничение компания «РВМ Капитан», ИНН: 1722563196 прави:	172256319	травляк 6	out
		осиование государственной регистрация:	иной с	Правила довер инвестиционна фона "Солил Г России 18.10	Правили доперитевьного управления Запрытым гайевым инвестиционным фонцом иедизживмости "Земеняний россии" Солид Подмоскоовим!" Зарачистригованы Ф.С.Ф. Р. В. 10.2007г. за № 1028-94135580 от 18.10.2007г.	ения Занрыл ижимости прегистриров	"Земен 135580	COP

ФЕДЕРА	YIIPABJI Bbiii	Дата 13.02.2016	На основании запрос сообщаем, что в Едино им заретистрировано:	1. Характеристики	Кадастровый номер объекта:	наименова	наначение объекта:	площадь объекта:	этажность (этаж):	номера на	алрес (мес	2. Правообладатель (правообладатель):	3. Вид, номер	4. Ограничение	4.1.8.	Auth	HONCD	срок,	лицо,	P P P P P P P P P P P P P P P P P P P
ЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОС	EHNE ФЕДЕРАЛЬНОЙ KAJACTPA И KAPTO NCKA ИЗ ЕДИНОГО НЕДВИЖИМОЕ	016	и запроса от 11.02.2 о в Едином государств мровано:	стики объекта эсти:	ый (или условный) скта:	взименование объскта:	ofilekta:	бъекта:	ый номер, литер:	номера на поэтажном плане:	здрес (местоположение) объекта:	naarene):	номер н дата кенной регистрации	(обременение)		дата государственной		на овлено менение)	B DOTE SEMESTED	основание государственной регистрации:
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАТТОГРАФИИ	УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ	Ne 50/023/001/2016-577	На основании запроса от 11.02.2016 г., поступнящего на рассиотрение 11.02.2016 г., сообщасм, что в Едином государственном росстре прав на неданиямое имущество и сделок с им заретистрировано:		50:23:0010378;560	Земельний участок	Земли сельскоможнёственного нязнячения, для длячного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	27 605 kB. M			Мосиовская область, Раменский район, сельское посъение Гжельское, земельный участок расположенный в юго-восточной части каластрового кварткая	2.1. Владельные инвестиционных пясв — Закрытое акциосреное общество Управизносния комплания ТрастЮлион — Фонды недажномости" данные октоторых устаналиваются на основняет данные отметоть усчетов въдседные инисстиционных пасв и счетов деповываем недестиционных пасв и счетов деповываем недестиционных пасв и счетов деповодельные инвестиционных пасв и счетов деповодельные инвестиционных пасв и счетов деповодельные инвестиционных пасв и счетов	3.1. Oбщая долевая собственность, № 50-50- 23.076/2011-151 от 25.05.2011		Доверительное управление, Московская область, жиельное поставене Гжельное поставене Гжельное, замельный участок пасположенный в пото-восточной части кадлетрового какрупак, кад. № 50.23:0010378:560, 8 метельную участок, катеогруня замель: замеля сельскомузайственного назавлении, разрешенное негользование: для дреного строительства с правом прожедения жилого друже с правом регистрация прожедение в исм. общая площаю. 27655 кл. м.	28.01.2016	тосударственной 50-50:023-50:999/001/2016-284/2	c 28.01.2016 no 01.12.2027	зу которого Закрытое жанионерное общество. Управляющия траничение комплиня «РВМ Капитал», ИНН: 7722563196 права:	Правила доверительного управлении Закрытым пасвым инвестидионным фондом исданжимости "Земельный фонд "Селиа Подмосковный" зарегистрированы ФСФР

ici	Договор о передне прав в осизовностеп по договору до осущения превым инвестиционным фондом от 07.04.2015 №06/11	фондом от 07.04.2015 №06/11
td.	Договоры участия в долевом строительстве:	долевом не зарегистрировано
	Правопритязания:	orcyrcrayior
P.	Завшенные в судебном порядке данные отсутствуют права требования:	занные отсутствуют
œ	Отметка о возражении п, отношении зарегистрированного права:	о панные отсутствуют
-	Отметка о наличим решеням објавниме отсутствуют изъжтии объекта иедивжжености и государственных и муницияльным муницияльным в муницияльным муницияльным мужд:	цанные отсутствуют
3	Выписка выдана: Махортых Эдуард	
B B C C C C C C C C C C C C C C C C C C	Сведения, содержащиеся в настоящем домументе, являются на дату получении запроса органом, соущестимищим едула В соответствии со статьей 7 Федерального, забай чет гоордарственной регистрации прав на нединарат с это ответсятий, солотужащияся в пастоящей выдубей; поефисия ущерб правам и законным интерестите при солотительного предусмотренную законодлагеньством Росифаумом	Сведения, содержаниеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) в дату получения запроса органом, осуществляющим сударственную ретиграцию пров. В соответствия со стятьей 7 Феверального, добай чего, и ноля 1997 г. №122-03 ч. государственной ретиграции прав на исдинация устабующеми с деном с изи" использование реведений, солержащихся в постоящей патубой; убефсеренную в форме, которые напосят ущеро правам и взяконым интересере органоваться датументость предусмотренную закоными интересере органоваться в деном представленность, предусмотренную закоными ресетем ресетем в деном представление предусмотренную закоными ресетем ресетем в деном представление предусмотреннують предусмотренную закоными ресетем предусмотреннуються предусмотреннують предусмотренную закоными ресетем предусмотреннуються предусмотреннують
	CHELIMAJIMCT 1-TO PASPAJA (assent) prantoseitant attention via strat, spantoseitant recognitive previous span	Code N.C. (General sension)

Привиза доверительного управления Закрытьом пасевым инвестидионным фондом недвижимости. "Закельный фонд "Сояма Польносковный" зарегистиноравии ФСФР россии: "8.10.2007г. за № 1028-94135580 от

основание государственной регистрации:

России 18 18.10.2007:

пицо, в пользу которого Закрытое акционерное общество Управляющия установлено ограничение компания «РВМ Капитал», ИНН: 7722563196 (обременение) права:

жальный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала, кад.№ 50:23:0010378:561. Земельный участок, категория земель: эемли сельскохозяйственного назвачения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации

Земельный участок, сельском зайственного

проживания в нем. общая площадь 26605 25.02.2016

государственной 50-50/023-50/999/001/2016-173/2 который с 25.02.2016 по 01.12.2027

грок, на установлено регистрации:

государственной

ное управление, Московская область район, сельское поселение Гжельское

эверительное

аменский

£

Общая долевая собственность, 23/076/2011-152 от 25.05.2011

и дата 3.1. регистрации

Вид, номер госудирственной

обременение)

Ограничение

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ УПРАВЛЕНИЕ ФЕЛЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕЦНОЙ РЕГИСТРАЦИИ. КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Договор о передже прав и обязанностей по договору поверительного управления паевым инвестиционным фондом от 07.04.2015 №06/11

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

Ne 50/023/001/2016-1299

Дата 11.03.2016

На основании запроса от 09.03.2016 г., поступившего на рассмотрение 09.03.2016 г. скобщаем, что в Едином государственном ресстре прав на исданияемое имущество и сделок с ими зарегистрировано:

 Характеристики недвижемости: 		
Кадастровый номер объекта:	(нин условный)	(или условиый) 50:23:0010378:561
наименование объекта:	бъекта:	Земельный участок
назначение объекта:	жти:	Земли сельскохозяйственного назывчения, для дичного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем
площадь объекта:	25:	26 605 kB, M
инвентарный номер, литер:	мер, литер:	
этажность (этаж):): :	
помера на поэтажном плане:	жном плане:	
адрес (местопол	ожение) объекта:	адрес (местоположение) объекта: Московская область, Раменский район, сельское поскоента поскоента Такаьское, комельну уветом креположен в росто-восточной части кадастрового квартала
состав:		
2. Правообладатель (правообладатели):	Iв):	2.1. В падельны в пирестиповным ваме - Закрыто акционерное общество Управляющая компания "ТрастЮляюце - Фолцы выдыматмости" даненее окторых устаневляющей не основания даненых лицевых счетов владельцев инвестиционных пася в рестре выдаельцев инвестиционных пася пето в данаметичновных пася в счетов пето в данаметичновных пася в счетов пето в данаметичновных пася.

строительстве:	nonmodulation and and and
5. Правопритязания:	OTCYTCTBYIOT
 Заваленные в судебном порядие данные отсутствуют права требования: 	данные отсутствуют
В Отметка о возражении в отношении заретистрированиюто права:	в данные отсутствуют
3. Отметки о наличии решения об]данные отсутствуют ильстви объекти вециножимости и государственных и муниципальных нужд:	данные отсугствуют
Выпнуска выдания: Михортых Эдуара Ипанович Сведения, содержанняеся в нестоящью дохументе, являю на дату получения запроса ортанов, осуществляющим тов В соответствия со статьсй? 1 Федерального захова, го- тосударственной регистрации прав ви неизынаемное, абуар сведений; содержащимся в настоящей выпносы, бложу ущерб правам и законными интересам измероди предусмотренную законодательством Российции быбара	HTC. REDBIOTCH BKT/R. SHOULIN TOCKLA SPCTING STORE ACCOUNTY OF THE PROPERTY OF
Charlement you were my speciment of the companies of the	recommend (14)
ментика жене жене как жене жене предествення предоставления в предоставления в предоставления по доставления п	THE STATE OF THE S

Отчет об оценке земельных участков (34 ед.), расположенных в Раменском и Орехово-Зуевском районах Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный»

ФЕДЕРА	YTPABJE BLITP	Дата 13.02.2016	На основании запрос сообщаем, что в Едине ним зарегистрировано:	1. Характеристики	Кадастровый помер объекта	наименование объекта: назначение объекта:	площадь объекта. инвентарный пом	этажность (этаж):	апрес (мест	2. Правообладатель (правообладатели):	3. Вид, помер государственной гаразев:	4. Ограничение	4.1.1. 888.33	Aura	HOWED	cpok, yerage (obpe	ycran (obpo	осно госуд регля
ЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОС	КАДАСТРА И КАРТО КСКА ИЗ ЕДИНОГО	НЕДВИЖИМОЕ 016	и запроса от 11.02.2016 в Едином государственно провано:	тики объекта		наименование объекта: назначение объекта:	шющадь объекта: инвектарный номер, литер:	STAME):	номера на поэтажном плане; адрес (местоположение) объекта: состав:	darenk):	юмер н дата заной регистрации	(орбременение)		государственной	омер государственной	0.8	инцо, в пользу которого Закрытое становлено ограничение компания обремение) праве:	основание государственной регистрации:
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА	MMYIIJECTBO II CAEJIOR C HIIM Nº	На основании запроса от 11.02.2016 г., поступнящего на рассмотрение 11.02.2016 г. сообщись, что в Едином государственном росстре пров на недвижимое имущество и саепок с ини заретистрировано:		(или условный) 50:23:0010378:562	Земельный учлсток Земли сельскосозийственного назывчения, для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации промакание в нем.	27 606 кв. м		Московская область, Раменский район, сслаское посление Гжельское, земельный участок расположен в косточной части кадастрового квартила	2.1. Вледельщи мищестиционных пясв - Закрытос диционерного общество Утравляющия помпалия "ТрастьОнион - Фонды недвижимости" данные овсторых устаналиваются на основнями динных динекых счетов владельцев инвестиционных пася и счетом депо в владельцев инвестиционных пася и счетом депо в в пася в па	3.1. Общия долевая собстменность, № 50-50- 23/076/2011-161 от 25.05.2011		Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельсаре посемение Тжельское, заменьный участок расположен в кого-восточной части каластрового квартам, кал. Ме 50-23-001(1378-562, 36 меньный участом, категорыя замень сельскосозайственного назначении, родукценное непользования: для дваного строительства с правом возовления жимого, дюми с правом регистрация проживания в ием, общия изпольцы. 27646 кв. м.	28.01.2016	50-50/023-50/999/001/2016-275/2	c 28.01.2016 no 01.12.2027	Закрытое акционерное общество Управлиющая компания «РВМ Капитал», ИНН: 7722563196	Правил доверительного управления Закрытым павным илисстиционным фондом нединжимости "Замставый фонд "Сольд Подмосковный" зарегистичуюваны ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-9413580 от 18.10.2007;

		датовор у передовет при и соемности и и и и и и и и и и и и и и и и и и
lun.	Договоры участия в долсвом строительстве:	дожевом не зарегистрировано
100	1191	отсутствуют
lin.	ебном порядке	данные отсутствуют
00	озраженни стрированнот	в даниые отсутствуют
co.	Отметка о налични решения об данные отсутствуют изъжтва объекта недлиживости для государственных и муниципальных нужи:	данные отсутствуют
- 000	Выписка выдана: Махортых Эдуард	
C) SW B B B B	Сведения, оодерждинеся в настоящем документе, я возтуполучения запресе органом, сосуществляющя в соответствии со статьей 7 федерального государственной регистрации прав на исданисти. сведений, сомержащими в настоящей выпия 2 с ущерб горым и зановными интересам 2 уде предумотренную законными интересам 2 уде предумотренную законными интересам 2 уде предумотренную законными интересам 2 уде предумотренную законными рессий собреждения предумотренную законными статем.	Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (цействительными) актуполучения запроса органом, содержащиморы требойся увению регистрацию прав. О в соответствии со статые / Федерхимного документей деля и 1997 г. № 122—63 «О осударственной регистрации прав на недавжирос мустанентвей с правок е ним" испольнование докумений, сомержащимся в настоящей выпле, докуменные форму, воде форме, которые извосят дитрор правам и завеними интеросам функции функции дачеет ответственность, предусметренную законодательством России докумения ; ; ; ;
	СПЕЦИАЛИСТ 1-ТО РАЗРЯДА (примот, ризопремен и полотите па этом, ку истимент содинения режения прав	Acres (Acres A.C.
12.5	научина така эски вызвает 19 777 для госледующе этога тестаретненных займарай выпрования и разва	And recommended to the recognistic of the recognisity of the recognistic of the recognist

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА	лата 13.02.2016 — меданиктное ини щество и сметом	На основании звироса от 11.02.2016 г., поступявшието на рассмотрение 11.02.2016 г., сообщаюм, что в Едином государственном реестре прав на веданжимое миущество и саелок с ним зарстистрировано:	Харыктеристика объекта объекта	Кадастронет (или условный) 50:23:0010378:563	ODLOKTE:		площадь объекта: 27 605 кв. м	инвентариый номер, литер:	этажность (этаж);		MCCTURIORORCHIEJ DU MCRITA	4	Правообладателя): 2.1. В модельны в инвестиционя (правообладателя): Трастбонное общество У модель и боль в модельное правост в модельное правост в модельное инвестиция ресстре изадельное инвестиция всего в модельное инвестиция в	Вид, номер и дата 3.1. Общая долевия собственность, посударственной регистрация 23/076/2011-160 от 25.05.2011	Ограничение (обременение)	SMIT.	дита государственной 28.01.2016 регистрации:	номер государственной 50-50/023-50/999/001/2016-285/2 регистрация:	сров, ни экоторый с 28.01.2016 по 01.12.2027 установкени отранячение (объеменение) правач	орого гчение	основание правила доверительного управиления Замратым петемым питестиционным фондом, недавизимости "Земельный регистрация: России Подмосковный зарегистрацияваем Ф.С.Ф.Р. России 18.10.2007г. за № 1028-94135580 от 18.10.2007.
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТР	ACOBERGHOÑ PETMCTPALIMI TOBECKOÑ OBJACTÍM THOTO PEECTPA ITPAB HA	Ne 50/023/001/2016-565	ито на рассмотрение 11.02.20 на педвижное ммущество и са				Земли сельскохохийственного измачения, для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем				Paucuckii nallou con	мисминская колакств, гаменский рапон, селеком посетение Гаменское; земеньный участок расположен в пого-восточной части кадастрового квартали		Владельцы инжестиционных плем. Закрытор Ациронеримс общество Управляющие можнания ГрастКОнкон - Окоцы инспиямомности" данные которых устанализациями на основания данные прислеж счетов иладельцев инжестиционных пася в престре иладельные инжестиционных пася и счетов депо пладельцев инжестиционных пася и счетов депо пладельцев инжестиционных такей.	вая собстанность, № 50-50- 60 от 25.05,2011		Доверительное управление, Мосновская область, Раменкия рыбон, селького поспетсие и "жельское, земеньная учесток расположен в юго-абсточной части кадастрового жвартала, жад. № 50-23-0010378-563, Земеньный участок, жатегория эвесть, земли сельсноможийственного извигиелия, разрешенное использования: для дачного строительства с правом продедения женого дома с правом ретистрации проженаемия в нем, общая ятолямь 27605 кв. м.		001/2016-285/2	.12.2027	Закрытое акционерное общество Упракавющая компания «РВМ Капитал», ИНН: 7722563196	пьного управления Закрытым п фондом неданжимости "Земе московный" заретистрированы (07г. за № 1028-9413558

Сведения, одвержащиеся в настоящем докуме для дату одучения жирисся организм В соответствии со статьей 7 Феверальные государственной регустрация прав на недае, ущерб, правам и заковным интеррация предусмотремную законодательством Румене.

CHELINAINCT 1-TO PASPAILA

Поду чение дейносткого поликам из ВТИ, для повим аректы посущарельники выебоодие Высофикам в установые предля абенты за украниваль. у

ументе, являются актуальными (действительными)

Договор о передене пры и обязаниетей по договору поверительного управления паевым инвестициолими фоидом от 07.04.2015 №06/11

не зврегистрировало

Договоры участия в строительство:

занные отсутствуют

отсутствуют

виные отсутствуют пиные отсутствуют

Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государствениях н муниципальных нужа:

Выписка выдана: Махортых Элуард

Отметка о возражении в отношении зарегистрированного Заквленные в супебном порядке

права требования:

Отчет об оценке земельных участков (34 ед.), расположенных в Раменском и Орехово-Зуевском районах Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный»

centeco

по селение Гжельское, эсмельный участок расположен северо-западной части кадастрового квартала

дрес (местоположение) объекта:

зомера на позтажном плане

гажность (этаж)

Земли сельскохозяйственного в сельскохозяйственного производства

28 283 KB. M

пощадь объекта:

емельный участок

наименование объекта: назначение объекта:

(или условиый) 50:23:0020394:19

недвижимости: Кадастровый номер объекта:

объекта

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

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

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

50/023/001/2016-421

2

Дята 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 недвижниое имущество и саелок с ним зарегистрировано:

included appropriate in	
8. Отметка о возражении в данны отношении зарегистрированиого права:	B DARTHAGE OTCYTCTHYGOT
9. Отметка о наличии решения обланиме отсутствуют изжатии объект недвижимости для тосударственных и муниципальных нужд:	е отсутствуют
Выпнека выдана: Махортых Эдуард	
ведения, содержащиеся в настоящем док дату получения запроса органом, сущее соответствии со стятьей 7 Федершам сударственной регистрации прав на неда- сударственной регистрации прав на неда-	Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на диту получения запроса органом, осуществляющим сердарственную регистрацию прав. В соответствии со стятьей 7 Федерального сварый 77 р некон 1997 г. % 18.122—03 по тосущаютеленной регистрации прав на медальнай бира обращения 1997 г. % 18.122—03 по тосущаютеленной регистрации прав на медальнай бира обращения сердарское и истользование тосям править править править простоя и настоящей выдражующей обращей обращения форме, воторые извосят менея.
предусмотренную законодательством Российск	тем по
CONSTRUCTOR DATE OF THE CONSTRUCTION AND SPORTS OF THE CONSTRUCTION OF THE CONSTRUCTIO	ANTI)
Палучетвае давителься выпосат на ПУП да посмероваето предоставления в решел тогущественных выблагаетсям фонда в ревен допуска поставления	н поувтутатысты менест туб да последновате предселасти Мадрам год достовной жагти, органы метаре секторическая В год предсетатыся вебесиятили фолда в јези последного предсетаблава и туб предсета давного верованама

Договор о передаче прав и обязанностей по договору поверительного управления пасвым инвестиционным фондом от 07.04.2015 №06/11 от 07.04.2015 емельный участок расположен в северо-западной части кадестрового квартала, кад. № 50:23:0020394:19, Земельный участок, категория земель: земля Московская область, поселение Гжельское который с 21.01.2016 до полного исполнения сторонами своих раничение обязанностей пользу которого Закрытое акционерное общество Управляющя ено отранячение компания "РВМ Капетал", ИНН: 7722563196 2.1. Владельцы инвестиционных пасв - Закрытс акционерное общество Упракткощая компаки "ТрастКОнион - Фонды педвижимости" данным которых устанавливаются на основании данным дицевых счетов владельцев инвестиционных пасв ресстре владельцея инвестиционных пасв допо владельцея инвестиционных пасв. сельскохохийственного назначения, разрешенно использование: Для сельскохозяйственног троизводства, общая площадь 28.28.3 кв. и 뽓 Общая долевая собственность, 23/016/2012-047 от 14.02.2012 50-50/023-50/999/001/2015-6043/2 сельскохозяйственного не зарегистрировано отсутствуют 21.01.2016 н двта регистрации го сударственной долевом (обременен государствен 5. Договоры участия в строительстве: 6. Правопритязания: осударственной 옆 Вил, номер государственной

HHAX DRES H CHE

Общия долежия собственность, 23/017/2012-184 от 13.02.2012

н дата 3.

(орреженени

Московская область, Раменский район, сельско поселение Гжельское, земельный участок расположен сезерной части кадастрового квартала

ельскохозкйственного производства

27 622 KB. M

пощадь объекта

евепъний участок

мение объекта: вчение объекта:

(или условный) 50:23:0020394:14

объектя

акционерное общество Управляющая компан "ТрастЮнион - Фоиды недвижимостя" данные

2.1. Brageraga

оторых устанавлеваю видевых счетов владель

валение, Московскае область, сельское посаление Гжельское расположен в северной части ала, кад.№ 50:23:0020394:14,

управление,

Доверительное

спользование: Для сельскохоз роктводства, общая площаль 27622 кв. м

21.01.2016

государственной

True

кадастрового квартала, Земельный участок,

Договор о передаче прев и обезанностей по договору доверительного управления пасавли инвестиционным фондом от 07.04.2015 №06/11 от 07.04.2015

не зарсгистрировано

Договоры участия строительстве:

отсутствуют

который с 21.01.2016 до полного эсполнения сторонами свои развичение обязанностей

50-50/023-50/999/001/2015-6047/2

государственной

но ограния

становлено обременени

пользу которого Закрытос включерное общество Управляющ ню ограничение компания "РВМ Кагастал", ИНН: 7722563196

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУЛАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖНИОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

На основании запроса от 11.02.2016 г., поступнящего на рассмотрение 11.02.2016 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижнямое имущество и сделок с янм зарстистрировано: 50/023/001/2016-408 z

			Вылиска выдана: Махортых Эдуард Сведения, апистотся вктуальными (действительными) на дату подужащиеся в настоящем документе, япистотся вктуальными (действительными) на дату подужащиеся в настоящем может право от ответствия прав в настоящей включения право в настоящей включения прав в настоящей включения право в настоящей включения право в настоящей включения право от п	SUPPLIES AMERICA CONTRACT MECTICAL LEVELY SPAINS IN
данные отсутствуют	занные отсутствуют	данные отсутствуют	Выписка выдана: Махортых Эдуарц Сведения, содержащиеся в настоящем документе, япляются пят на дату подумения запроса ортаном, осуществляющим государст В соответствия со статьей 7 Федерациального заменье-от 2 государственной регистрация прав из издляженое упросфей у мущеро правам и замонным интересам редаспрациям СПЕШАЛИСТ I-ГО РАЗРЯЛА совшимым умаженовое вывосные за орта, орта дату подументального правенной от дату предоставляющий предусмотренную замоннодательной предусмотренную замоннодательного замонного замонного замонного замонног	AND RESPONSE ASSESSMENT OF THE PERSON NAMED IN
7. Заявленные в судебном порядие данные отсутствуют права требования:	Отметка о возражения в отношении зарегистрированного права:	Отметка о наличии решении об/данные отсутствуют зтактия объекта недвижимости для государственных и мунициплъных нужд:	Выписка выдана: Махортых Эдуарц, Сведения, содержащиеся в настоищем документе, яти на дату подумения завроса органом, осуществлияющим вы дату подумения завроса органом, осуществлияющим тосущерся останом останом. Останом на исданиямой в настоящей выпуске, спродустор от правы и законодательством Российский фед спредусмотренную законодательством Российский фед симентельством умаковое вывесныя за вуше.	Deryverside Jasters, was manifestered Will per mechanism operations of section of the contract
7. Заявлениме в суг	8. Отметка отношения права:	SH H	Выписка выда Сведения, сол на дату получе в соответства государствени государствени учерб права гредусмо грени специя.	Ronystate assure, or certified they assure they

инвестиционных пасв ционных пасв и счетс

2

Общая долевая собственность, 23/017/2012-183 от 13.02.2012

н дата 3.

Вка, номер Ограничение

окизанамофо)

рестре владельное инвестицион: которых устанявляваются лицевых счетов владельцев

на основании да

Московская область, Раменский район, ссльское поселение Гжельское, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала

кение) объекта:

ном плане: ep, JIHTTED:

патаначения,

Земли сельскохозийственного и сельскохозийственного производства

23 096 KB, M

мельный участок 50:23:0020394:15

Владельцы инвестиционных гвев - Закрыто акционерное общество Управляющия компанки ТрастЮннон - Фокды недвижности" давные

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ				
ДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОС	THE PERSON NAMED IN COLUMN TWO	2		
ДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОС	And the same	PEI MC		
	TOTAL THUMBER OF STREET STREET	PELEFAURHAN CILYARA I OCYLAPCI BEHHON	KABTOUBAGKK	Man IOI IOI

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

Заявлениме в судебном порядие данные отсутствуют

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖНМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

оса от 11.02.2016 г., поступнашего на рассмотрение 11.02.2016 г. яном государственном реестре прав на недвижниме имущество и саелок с 50/023/001/2016-396 聖

объектв (или условиълй)

Договор о передане првв и обязанностей по договору доверитсявного управления паевым инвестиционным фондом от 07.04.2015 №06/11 от 07.04.2015 Доверительное управление, Московская област Раменскоей рабом, сепьское по сепечене Гжельско замельный участок рисположен в северной част кадастрового капртина, кад. № 50.23.0020394:15 Земельный участок, категория заметь который с 21.01.2016 до полного исполнения сторонами свои ограничение обязанностей тосударственной 21.01.2016 лицо, в пользу которого Закрытое акционерное общество Управляюч установлено ограничение компания "РВМ Капитал", ИНН: 7722563196 (обременение) права: государственной 50-50/023-50/999/001/2015-6046/2 не зарегистрировано OTCYTCTBYIOT 5. Договоры участкя в долевом строительстве: 6. Правопритазания: установлено огранич (обременение) права:

оговор о передаче прав и обизанностей по договору оверительного управления вневым внаестиционным ондом от 07.04.2015 № 06/11 от 07.04.2015

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

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

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖКИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

50/023/001/2016-409

На основании запроса от 11.02.2016 г., поступнашето на рассмотрение 11.02.2016 г., сообщему тур в Единири госудиритесниом реестре прав на надвижнамое вмущество и саклож с ним зарегистраровано:

Anra 13.02 2016

	Характеристики	объекта	
			0.22-0620204-12
- 41	Кадастровый вомер объекта:	или условныя)	(MUR YCDOBHSHR) 50:23:0020394:13
-	наименование объекта:	ekra:	Земельный учесток
-	нанивчение объекти:	#:	Земли сельскомозийственного вклавчения, Для сельскомозяйственного производства
-	площаль объекта:		21 157 xs. m
-	янвентаризьй номер, литер:	p, mrrep:	
-	этпеность (этаж):		
Let	номера на поэтажном плане:	юм плане:	
	адрес (местоположение) объекти:	сение) объекта:	Московская область, Раменский район, сельское посление Тактьское, Земельный участом расположенный в центральной части кадастрового хвяртива
19	cocras:		
			Comment of the Commen
6	Правообладатель (правообладатели):		HER HON- CTM* JAN- BBRFIN JAN- UNONINAX TREEN N.
ri	Вид, номер госудярственной права:	н дата регистрации	3.1. Offinias gonesias cofermentoers, Nr 50-50- 23.017/2012-185 or 13.02.2012
4	Отраничение	(обременение)	
	4.1.1. seas:		Доперительное управление, Московская область, Раменский рабец, сельское посление Тякльское, Земельный участок расположенный в центрейской части канастрового канрталь, ад., № 50.23.0020394:13, Земельный участок, китегорыя земень сельского зайственного пизавчения, разрешенное респользоватие: Для сельского жайственного произволете», общая площаць 2 1 57 км. м.
	дата го	государственной пи:	19.01.2016
	номер го	го сударственной IH:	50-50/023-50/999/001/2015-6048/2
	срож, на ко- установлено ограни (обременение) права:	- 0	жоттерый (с 19.01.2016 до полного исполнения сторонами своих правичения обязанностей правичения работа правичения правич
	лицо, в пользу установлено оп	в пользу которого влено ограничение	зу которого Закрытое акционеревое общество Упрвыяющая ограничение компания "РВМ Капитал", ИНН: 7722563196

=4	правопритязания:	отсуппиуот
Pri III	 Заквленные в судебном порядка данные отсутствуют права требования: 	данные отсутствуют
000	Отметка о возражения в отношения заратистрированного права:	аданные отсутетауют
ONEX	Отметка о налични решение об данние отеутетвуют изъятии объекта виданизмости кормацияльных вужи:	даняніс отсулствуют
1 4	Вылиска выдана: Махортых Элукра	
西田の公司直記	Следския, сообреждиямие в наптивиси, сообреждения выпрось органию, сосу в соответствия со статьей 7 фонду госудерственной ресклуации прав на ведения, содежженнося в выстоящей защей правами в закониями интер предументренную законовами интер предументренную законовами интер предументренную законовами интер	жеретия, совержищиеся в изпитацием должениеся выпутка причиты магия (цействительный от за дату получения заправления с устанствительный пределативного пова. соответствия со ститкей 7 Февражамий заправления 1997 г. 38 132-43 °С образоретивной регистрация прав на неубносию получения с день и 1997 г. 38 132-43 °С тобразоретивной регистрация прав на неубносию почуществе, с день образоватия тобразоватия в заполнами интерест. День образоватия интерест предусмотренную заполнами интерест. День образовать предусмотренную заполнами интерест.
	CREUMANNET 1-TO PASPADA	Marie Marie Marie Marie M. C.
2.0	совети учение подражения под применти в при	
88	яться живтерить выплуку на 1773 да последующите придукти И пруждений применений применений формации и применения учествующих разрессуми связо	OD INCREMENTAL CONTRACTOR OF THE PROPERTY OF T
28	алучения жанапериям матера на 1771 для последующем проучает предоставля выправления предоставля на предоставля управления учетавля на предоставля у Торро	ANTONIO CONTRACTOR

Москопская область, Раменский район, сепьское поселение Гженьское, земеньный участок расположен в кожной части кадастрового квартала

адрес (мостоположение) объекта: помера на поэтажном плане: нивентариый номор, литор:

-	[фонцом от 07.04.2015 №06/11	ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
S. III	. Договоры участия в долевом/не зарегистрировано строительстве:	управление федеральной службы госудаютвенной регистрации,
6. 11	penotipitty3ahist: oTcytcTBy90T	KAJACTPA II KAPTOTPAФIII IIO MOCKOBCKOII OBJIACTII
7.38 mp	Заявленные в судебном порядке данные отсутствуют права требования:	BEITHICKA H3 RUMHOFO FOCYJAPCTBEHHOFO PEECTPA IIPAB HA HEJBIЙЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СЛЕЛОК С НИМ
8 0 10 E	Отметка о возражения віданные отсутствуют поталення зарагистрированного права:	Дата 13.02.2016 — № 50.023.001.2016-461 На основании запоса от 11.02.2016 г. поступившего на тексиотление 11.02.2016 г.
9 E	Отметка о выпячни решевия објавнике отсутствуют таватив объежа недвижимости	сообщаем, что в Епрессия госумпретменном рестре прав на недажженмое имущество и следок с ним зарегистрировано:
18	NOTATION AND THE STATE OF THE S	1. Харыктеристики объекта

Выписка выдана: Махортых Эдуард

на дату получения запроса органом, осуществляющим с судерственную регистрацию пряв. В соответствия со статьей 7 Фецерацьюють замена Ст. 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ "О посударственния регистрации прав на исцаражение С воущество, а спеков с ним" использование севещей, соответствия в настоящей выплажа, слокобым выи в форме, которые заносят ущего правая и законным инторски зерем бладасцей, влечет отестственность, працужногренную законодительством Роски (жобу родисущий. Сведения, солержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными)

No even sementera tante en CPU, par teleppeter in parametrial de parametrial de general estama en en en el elemente de optica en semente de semente de la mente elemente estama en parametrial despetada de parametrial de parametria y antante oprata de manimente de parametrial despetada de la companya de la companya de la companya de la comp Kapyceckan M. C. CITELLIA MINCT 1-TO PASP SUAregulari montatro riograph treaspoperactivament para

Земли сельскомозяйственного и сельскомозяйственного производства Земетьный участок (иля условный) 50:23:0010367:10 offsexra чавменование объекта. егистрировано: империстики Кадастровый номер объекта:

назначения,

29 835 xB. M

значение объекта:

плошяль объекта: этажность (этаж)

_	104	100	14		_	_			
COCTAB	<u>adi</u>	3. Вид, госуда права:	4. Отран	4		_	_		
raB;	Гравообладателя (правообладателя):	Вид, вомер государственной права:	Отраничение права:	4.1.1. вид:	дага го	вомер гос регистралин:	срок, на устиновлено (обременение	лицо, в пол установлено (обременение	основание государственной регистрация:
	ia):	н регистр	(одвененение)		государственной 27.01.2016 ви:	государственной ин:			SERENCE JUNE
	21. REPUBLICATION OF THE PROPERTY OF THE PROPE	3.1.0		Доверитель Раменский земельный кадастровол Земельный сельскомоли использовал произволет произволет	27.01.	90-50	c 27.0	Закры	Права нивес фонц Росси 18.10 Догов
	Владельцы инвестиционных паев - Захрытос вационерзее общество Управлизыцая компания тгорых устанавлинаются на основания линеных лицевых счетов впадстацев нивестиционных пеня в реестре владельцев инвестиционных пеня в реестре владельцев инвестиционных пеня в дено мадельцев инвестиционных паев и счетом дено мадельцев инвестиционных такев.	лята 3.1. Общая долевая собственность, № 50-50- вирая 23/017/2012-149 от 08.02.2012		Доверительное управление, Москописка область, Раменскай район, сельское потепение Гжельское, замень вы пожной части кадажурового мертили, выд. 6 40-23001.06.77.10, 3 смень вы уметоры участов, меторые замень. замень сельского инстительного называющие у разрешенное имого ът облася площаць 29835 кв. м.	2016	ro cyarpcreenio is 50-50/023-50/999/001/2016-59/2 HI:	ккоторый с 27.01,2016 по 01.12.2027 мизчение 88:	лу которого Закрастос акционерное общестно Управляющия ограничение компания "РВМ Капятал", ИПИ: 7722563196 правля правля	Правыма доверистолького управления Зикрытым изсевым интекстиционным фонцом икалижимости "Сояза II Одмосковный паратистрировены ФСФ россии "Сояза II Одмосковный таратистрировены ФСФ России II (2007; 12000); 12000 г. докумор от перадичен прав и обазынностей по догомору зовериятельного управления посвый инвектимнонным

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАЛАСТРА И КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО СОУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТИАТИИ, ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖНИОГЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ Лота 1302 2016 На основания запроса от 11,02,2016 г., поступнящего на рассмотренет 11,02,2016 г. пима липетистиненного	объекта (вин условный) 50-23-0010367-7 сеята: Земенный участок так: Земин сельскохозайственного пильянения, Дъя сельскохозайственного проязводства 20 483 кв. м.	2.1. 3.1.	2012-150 от 08.02.2012 предоставление, Мисковские от развое, сетисное поставляет Размов. участок расположения Размов. участок расположения размов. участок, настория тамены. участок, настория тамены. участок, настория тамены. участок, заданействи, разрешние полицаль 20483 вязы	то сударственной 28.01.2016 инс. по сударственной 50-50/023 -50/09/001/2016-274/2 ин дохорый с 28.01.2016 по 01,12.2027 во отражителе	а пользу которого Запрастте адаптостреное общество. Управизоция в в пользу которого Запрастте — дописторого (КИИ-7722563196 в пределение) принава достроитовано управления запрастрая тветваль пределение пределения фомбар (Сова, Полосования (Сова) пределения фомт (Сова, Полосования (Соба) заправления (Сова) Половор о передече прав в обетания стания пределения порядка порядка по достовору по обетания стания инвестиционным достовор о передече прав в обетания стания инвестиционным порядка по достовору по обетания пасилам инвестиционным порядка по достовору по передече прав в обетания пасилам инвестиционным порядка по достовом по
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГО УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНО КАДАСТРА И КАРТ ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОЛ Пота 13.02.2016. На основания запроса от 11.02 сообщима, чуто в Едином государст ним эпоста ститовняют.	Карактервестики объекта вединизанности: Калаттролый (зои условнай) номер объекти: калиннование объекта: назначение объекта: пинамаю объекта:	имение) объе	го сударственного предвати предвати предвати предвати предвати предвати на годинати предвати	дата сосущаєственной 28.01.2016 рег петрация. номер по сударственной 50-50023 г. сред петрация: сред установания установания ображенняй правая.	лицо, в пользу моторог установанее от сревнее ображающее пробударственной размен от средение респитрация:
а участия в долевом не заретистрировано стита. Отсутствуют Отсутствуют Отсутствуют Оправления О		AND THE PERSON NAMED IN COLUMN			

2

Общая долевая собственность, 23/017/2012-151 or 08.02.2012

регистрация

. Вил, номер государственной права:

Договоры учястия строительстве:	в долевом	Договоры участии в долевом перагистрировано строительство:
эвопритизания:		OTCYTCTBYNOT
Заявленные в суде права требования:	эвом порядов	 Даявленные в супебном порядке данные отсутствуют права требования;
Отметка о во отпошении заратис права:	Отметка о возражении в отпошении зарегистрированного права:	о возражении в дянные отсутствуют зарас истрарованного
Отметка о заличим решен изъятия объекта нецыяма для посударственных муниципальных нужд:	Отметка о даличная решеная об изватия объекта недвижености для государственных и муниципальных нука:	9. Отметка о деличим решеним об данные отсутствуют извятие объекта ведвиженности для тоскарственных и муниципальных мужка:

На основания запроса от 11.02.2016 г., поступившего на рассмутрение 11.02.2016 г. свобщазм, что в Едином государственном ресстре прав на водвижняюе имущество и сусноп с ним зарствотрировано:

ODECKTR

50/023/001/2016-495

2

Jinra 13,02,2016

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

BEITHCKA WEETRHOTO FOCYTAPCTBEHHOTO PEECTPA IIPAB HA HEJBRÜKHMOE WYNTIJECTBO II CLEJOK CHMM

на дату получения запроса органом, осуществляющим стемен пут регистрацию прав.

В соответствлям со статов 7 Федорованого судене п 1997 г. № 122-03 °О государственной ратастрация пров на веденаму без путорования п 1997 г. № 122-03 °О государственной ратастрация пров на веденаму без путорова путорова подпосат с пит веденами провеждения, статоваться в настоящей выпирующей форме, каторые напосят распут правам и законным неготоком статов общинаться замочет ответственность продуктого учественность. Сведения, содержаниеся в настоящем документе, являются актуальными (дейстиятельными)

They one attention through the secretaristic from the common of the graph fit on the control c SPICECKEN M. C. CHEUMAJIMCT 1-TO PA3P 8JA

Взадельны инвестипнопных паев - Закрытой закрытой закием сирою с бойсетво. Украизомымы момільно. ТрастИ-инверес бойсетво украимомости! данныю которых устанавливаются на основании данных пледенься счетов индельщее знаестиционных плев в ресстре выдельщее макестиционных паев в ресстре выделенные макестиционных паев в деятом депо выдальные макестиционных паев в устом делю выдальныем макестиционных паев. Московская область, Раменский рыйон, ссльско поселень Т. Эженское, заменивый участом расположен пожной части задастрового квадтали назначения, Земли сельскохозяйственного на сельскохозяйственного производствя 60:23:0010367:9 20 189 KB, N дрес (местоположение) объекта: (или условичя) помера на возгажном тлаяве инвентарный номер, литернаименование объекта вазваление объекти: Превообладатель поввообладатели): площадь объекта: . Харавтеристики педвижнивсти: Кадастровый номер объекти: STRKEOCTA (STRK): COCTAR

Правыл доверительного удравления Закрытым пасвым инвестиционным фициом чедилимимости. "Заметаный менестиционности. "Заметаный уректироравны ФСФР роски. ТВ.10.2007г. за № 1028-9413580 от 18.10.2007г. за № 1028-9413580 от 18.10.2007г. за № 1028-9413580 от деловер угород от 10.000 от пределее прав м обезавностей по договору доверительного укравления племым минестиционным земли, разрешенное сельском паственного пада 20189 кв. и Доперительное управление, Москопская общаеть, Раментельнай разбом, сельское поепепение Тякшьемое, гемеланый участок расположен в изкенов части каластрового кваритая, кад. № 50.23.0010367.9. Москопская опас Закрытое акционерное общество Управляющи компания «РВМ Клинглии», ИНН: 7722563196 50-50/023-50/999/001/2016-276/2 Ans. c 28,01,2016 no 01,12,202 производства, общая пло 28.01.2016 сельскохозяйственного аспользование: VSBCTOK, садастрового Земельный жило, в пользу которога: моторый го сударственной го сударственной (орбемененне ограничени обременение) права: государственной эегистрации; (Speakesterne) 123 нупестрации номер го регистрация сионаливе Ограничение прива:

Отчет об оценке земельных участков (34 ед.), расположенных в Раменском и Орехово-Зуевском районах Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный»



ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

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

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВИННОГО РЕБСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖНИОБ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

50/023/001/2016-573

2

Дата 13.02,2016

На основания заприса от 11.02.2016 г., поступнашего на рассмотрение 11.02.2016 г. сообщагм, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и следок с инм зарстистрировано:

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

Passan I

Вышноси из Единого геоудиретьенного реестра надменяююсти об основных харакверистиках и інрегистраровонных провах из объект испиняющисти Спедацию об основных характеристиках объекта педвиженности

В Единый государственный рег	стр испринямисти внесе	ны сперующие сведени	K.	
Земельный участик				
		(Hopele	PS-AURINOPIA	
Лист № Риздели _1_	Всего листов	paragent Li	Всего ращелов:	Всего листоп пытионя:
66.68.2018	711			
Кадастровый помпр:			\$0:23;0000000:160253	
Немер кадастроного квартали:		50:23:0000000		
Дата присвоения каластроного	эсмера:	63.06.2018		
Рансе присвоенный государств	енный учетый помер:	данные опсутствуют		A. 3355
Адроп		Российская Федераци	нь, Московская область, р-к Рамснеки	й, с Карвово
Homas:		96844 +/- 109kg, si		
Кадастровая отоиместь, руб :		15611252.80		
Кадветровые помера распалок земесьного участка объектов и		данные отсутствуют		
Категория земель:		Земля сельскоголяйс	потиого вканиления	
Виды разрешенного использов	KERNE	под дичное строитель	ство с правом возведения жилого де-	на с правом регнетрация проживания в нем
Статус записи об объекие иеди	пиности:	Сведения об объекте	недвижныети имеют стигут "актуал	rmae
Особые отметия:		Гропны земельного у померами (какратров	участка пересокает границы земельна им номером) 50:23:0000000:153788.	ок участкое (земельного участка) с касастровью
Повучатель выпясыя:	1	Засратов астойнерно нивестиционный фе-	с общество Управляющия компания цам везрижимости "РВМ-Подмоско	"РВМ Кепитах", Д.У.Зжерытьон пасиым минЯ"
велущий специалист-э	SCREPT 450		Tree Tree	1200ва. Н. М.

MIR.

Ванием из Единого посущественни пресстра недановности об оснавам херевоерестиция и зарегистрарованных правос на объект недановности Сведения е зарегистрарованных правих на объект веданжимости

-			. 200	Process presented		
	NeProcess 2	Всего лестов ролгом 1:		Boero	passesse:	Всего пистов вытимов:
	8.2018					
Stopp	гтровый номер:			50:23.0	0000000:160253	
1	кавобовдитель (привообок)		1,1,	Закрытое акционера Д.У.Закрытым паска Покрессковаций", ИЗ	на виместиционным	ликоция инициания "РВМ Капитал", и фондом веда национети "РВМ- РН: 1053749282810
	ц, немер и дип государств	поой регистрации права:	2.1.	Cofernemoons, No 5	90-23-0000000-16005	3-50/023/2018-1 or 03.08 2018
-	кумняты основены:		3.1.	Решение о реалиле в	чистиного учества с	or 04.04.2018
Oy	ршинчение прав и оброжен	вио объекта поднежемости:	100		The state of the s	
	MAC		eges Kips cors c rp	ро-закид от орнениро инвре: обе: Москова пово: дом 2, кад № 30 скоминительного и	е: инстой дом, распо сках, р-и Раменский, 0:23:0020460:13, Зе исполнения, разреше	тем примерко в 700 м по гонореальство на овеживаюте за предведения участки, дарес (объяжнее невоставнее Невоскаратованеваюте, село- нельный участке, китегория эзумель; зекона запоса язлень занаже; под дагане строительство регостроивае презилания и нем, обещия плогодах
	авто государственный ра	гистроции:	03.0	8.2018	Construct -	
4 43	помер государственной	регистрации:	50.2	3:00000000:1600:53-50	1023/2018-2	
	ерок, на наторый усточе объектя:	влово ограничение прав и обременение	c 27.	91.2016 no 01.12.202	27	
	ницо, и посклу которого ображениям объекта:	установлено огранических прик в	3asp 7722	ытое жизкиерное о \$63196, ОГРН: 1057	бирство Управляюю 749282810	дая компания «РВМ Капитал», ИНИ:
	основания государствен		18.10 Jaco	ижимости "Земельни 0.2007г. за № 1028-9-	ый фока "Селиз По 4135560 от 18 10 20 и обязывается по .	SUPERIORS SURCEMENTALISMOS VIEW RECEIVED TRACERORS
5. Cu	спекти о нолични решения - уширетненных и муниципал	об извития объекта негозранности для	17.53	их опсутенауми:		
6. Ciu	дения об осуществления и болекинего в свигу закона со	кульрениевной регустрации проз 6/9 прасмя третьего лице, органие	Sheen	не окунербуют		
DEDV	ший специалист-экс	THE STATE OF THE PARTY OF	200	100		
01.47		SHEPT STREET	3000	FF /1/1/1	Das	ona FL M.

MIT

Buttered I: Noterina construction of economic section is approximate special to observe regarders from the property of the process of the pro

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

Pausea I

Вытыема на Единосо государственного ресстра индиженности об основных хороктеристикох и заригистрированемих привих на объект вединовлюсти Съедения об основных произграфију объекта видинования приметра спаратие; I съемданственный посето исполнятивости вистенна и падулящие спаратие;

to contain the Contained to the Containe				
Земельный учистик				
		Jesu of	with economical	
Jaser No Passess 1	Вско-пясня р	muem_t:	Всего репциями:	Восто листов выписи:
96.05.2018			The second secon	
Кашстровся вомер:			50:23:0000000:160257	
Номер надастроного кварталк		50:23:0000000		
Дата присвоения издастрового навар	por.	03.08,2018		
Ранее присвоенный государствонны	й учетный номер:	авиные отсутствуют	V.,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,	
Aupec:	17.	Российеная Федерац	ва, Московская область, р-и Рамон	ский, с Карионо
Romans:		824078 +ri-318em, M		W. S. C. L. C.
Кадастровая стоимость, руб.:		132841373.60		
Кадастровые номера расположения: имального участка объектов недани		50:23:0000000:14972	14	
Категория земель:		Земен сель своисосий:	твенного назначения	
Виды разрешенного использования:		под дивное строител	ьство с правом возведения жилого.	дома с прином регистрации проживания в пем
Ститус вимси об объекто педвижени	OCINI	Сведения об объект	недвижимости конеко ститус "исту	WIRMS
Особые отнетит.		Правица эсменьного немерамя (выдастро	участка пересевает границы земел вым померон) 50:23:0000000:15378	лецк участков (замельного участка) с вадастровыми 8.
Получения выписки:		Закрытое выполную повестиционном фо	ое общиство Управляющия вомнин Видоствербивновости "РВМ-Подно-	ка "PBM Капитал". Д.У.Завратьое пасвали пожнай"
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСП			On_	Гахаова Н. М.

Всего раздесов: Всего раздесов: Восто
[50:23:6000060-150257] изпонерисс общество Управлежния компания "FBM Капатал", им паным мностишенням фицион недиверные "FBM— вил", ИНВ: 1722-66196, ОПРЕ—1057740282010 еть, № 50:23:0000000-160257-50-022/2018-1 от 03:08.2018 изделе поживного участва его 04:04.2018 управление, Участок находился путокерно в 1700 и по пибравлению на орактари: жиной зам, распесионенного за дреженами участва, дарео мескветкая, р-и Ременовий, севесие восситиле Невенаратичносно, село вид. № 50:23:0020460-13, Занасненный участва, зактерия мескве: земя бизнего напизичения, ризрешенное использование; пад дичнее строительствения жилоее деям с правом региструпции проклюшем в нем, общае площью воссить участва в распециального виделенный проключения в нем, общае площью воссить участва участва в примененный проключения в нем, общае площью воссить участва в примененный проключения в нем, общае площью воссить участва в примененный проключения в нем, общае площью воссить участва в примененный проключения в нем, общае проведения в примененный проключения в нем, общае проведения в примененный примененный проключения в нем, общае промененный в примененный примененный в примененный в примененный примененный в примененный в примененный в примененный в примененный
пиломериче общество Управленения комплини "FBM Капитал", им панным минестиличенные филам недлижением" FBM— вый". ИНЯ: "722563196, ОГРН: 10677-94382830 етк., № 50-23-0000000-160257-50-02-2-2018-1 от 03-03-2018 мудене участие изохадителя примерова в ТКО м по инфравлению на правление. Участие изохадител примерова в ТКО м по инфравлению на орастиро: жимой зам. распесименного за дреженами участва. Адрес Московская, р-и Роменцияй, сепьсие последне Навежарительного, селе кака № 50-25-000246-13. Затапедиций участва, категория заменье: земян инверто напизучения, разрешенное использувание: нас динос строительств- нана жилого демя с правом рагистрации променения в нем. общае полице. 102257-50123-2048-2 11.12-2027
пиломериче общество Управления компания "FBM Капитал", им павым манествивенные фолзон недвежениести "FBM- вый". ИНЯ: 7722563196. ОПРН: 1067749382830 еть, № 50-23-00000000-160257-50-02-2-2018-1 от 03-08-2018 муделе пластьного участва от 04-04-2018 управление, Участое изохраже привосреме в 700 м по инбравления на орастиро: жимой зом, распесименного за предстами участва, адрес Московская, р-и Роменцияй, сещеное послотия Невенаритемическа, село ком № 07-20-000460-13, запасящий участва, категрам зоможе, земя имого напамучина, розрешенное использувание; нас дичасе строительстве имого напамучина, розрешенное использувание; нас дичасе строительстве имого напамучина, розрешенное использувание; нас дичасе строительстве имого напамучина. 10-2257-50/023-2048-2 10-12-2027
им павили миностиционным фицион недивионност /ТВМ- вил. (ИНН: 7/22563496, ОПРЕ 1097744825876) еть, № 50-23-0000000-160257-50-025/2018-1 от 03.08.2018 изделе зелосивного участия от 04.04.2018 управление, Участия изходятся путокерно в ТВО и по набрашению на органери: жиной зам, распесионенного за дреденами участва, дареа Месквеская, р-и Рементовий, сеньеми възставия невенаритемичено, сеньем, д. 50-23-000446-13, Заменичай участва, датеми системи Вененаритемичено, сеньем, д. 50-23-000446-13, Заменичай участва, датемрея земена: земен системи выпосты сеньем системи выпосты сеньем системи выпосты сеньем системи организация и в пределатира выпосты сеньем организация в лем, общая полице воставления и проставителя в пределатира общаства участва. ИСПА 11.2.2027
можете положению участия из 04.04.2018 управление, Участое изходятся пункосрез в 700 м по поправлению на орнастиро: жилой дом, распессивенного за представми участва, адрес Москвестая, рез Роменцияй, сеньсие последния Невенарителизаков, секе кака № 02.2000/046613, Заменция участва в почеможе земян симото поизвечения, резрешенное использувание; пина дичесе строительств- тення изпосте демя с привом регистреции проставления в нем, общая площае 60257-50023/2018-2 1.12.2027
упіравление, Участих паходилов пуносерно в ТІМ м по папрацісняю на орвістиро: жиной зам. распосименного за представин участва, адрео Москвеская, р-и Роменцияй, сепьсне посилини Навенарітинальної, сель када 59 д.2 2000/200460 13. Заканадзів ўчаства, калетория замена, сель енняю напаменняя, ризрецієнное непава зокатем: пава дженее строитольстр- ням жиного дема с привом раткотрации проживання в лем, обядая полиць: 102253-50/023/2018-2 11.12.2027 10.12.2027
орастира: жинов дом, распесионенного за представан участва, адрес местама, раз и Волекцияй, сесться постания Наневарительного, сесо им. № 90.23-00.00460-13. Завещеный участва, катогорыя зовещь земля свямето наполичення, разрешенное испева уокатае: пад дичесе строительства накажение деят дичества пример разготрации произвышия в мем, общая позицал 80257-50/02/2018-2 01.12.2027
орастира: жинов дом, распесионенного за представан участва, адрес местама, раз и Волекцияй, сесться постания Наневарительного, сесо им. № 90.23-00.00460-13. Завещеный участва, катогорыя зовещь земля свямето наполичення, разрешенное испева уокатае: пад дичесе строительства накажение деят дичества пример разготрации произвышия в мем, общая позицал 80257-50/02/2018-2 01.12.2027
01.12.2027
01.12.2027
мриое общество Управлениям компения «РВМ Капота». ИСПА
орное общество Управляющая компания «РВМ Капитал», ИНИ: РН: 1057749282810
чльного упросения Закрытым паковым известиционные фондом Вимльный фили "Conqui Подмесненный" парагастрированы ФСФР России 1028—412350 от 18.10.2007. Уму при в обязанистий во деговору доверетельного управление паковые фондом от 70.10.2015 36600.
привенния, Участок наводится примерно в 700 м по мапражению на ренетира неспей дос, реуполняемами за пределами участих, апрас- фосновлення, ре-Явменский, сильмое посесные Мокооориченности, сельта акад № 8023-900.0460;13, Земельный участок, дагаторые чамых, земля иного визименты, разращением систом перамент стој дачно етроительство- ния жилого домне с примен регистрация променяются или, общая плимаци ная жилого домне с примен регистрация променяются или, общая плимаци.
0257-50/023/2018-1
1.12.3027
гриос общество Управляющих поставния «РВМ Капетал», ИНН; Н. 10577-0282810
V + 7 × 0 0

REMOGIL.	ный участак							
Buct No	Panana 2	Восто пистов розделя 2:	Participanian Pa	le.				
06.08.7	The state of the s	notero mieros progens 4.:	Всего разделов:	Всего листов выписки:				
	oarny admits:		12-2-2-2-2-2-2-2-2-2-2-2-2-2-2-2-2-2-2-					
ero(Fare t)	очени помер.		50:23:0000000:160257					
	вяд	рисположивного за пределами участка, ал Никомритичновское, сило Карпово, дом 2.	рес орвентира: обл. Московском, р-и Р кан.№ 50:23:0020460:13, Земельный у вистое использование; под дичное стр	но на северо-тапад от орвитира: жилой дом, амексияй, осльсное поселение часток, котегория земель: земели овтельство с правом возведения вилято дома				
	дать государственной регистрации:	05.08.2018						
	номер государственной регистрации:	50.23.000000-160257-501023/2018-4						
4.1.3.	срок, на который устанивлено ограничение пров и обременение объекти:	27.01.2016 no 01.12.2027						
	пиль, в пользу воторого установлено ограничения пров и образаснения: объекти:	Запрытое видеонерное общество Уприкляющая компания «РВМ Капитак», ИШС: 7722563196, ОГРН: 1057749282810						
	основные государственной регистрации:	Правита деверительного управления Закрытым павлям инвестационным фондом медисальности "Жимельный финд "Солка Подмиссиямый" экретистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-94135580 от 18.10.2007; Догомор о персияме приз и обизавилствей по догомору деверительного управления племым инвестиционным фондом от 07.04.2015 № 06611						
man re	них о наличия редоция об на объекта вединальноста кударственных в ципальных нужд:	данные опсутствуют						
госуд прооб	ныя об осуществления вретвенной регистрации без необходимого в своту в согласия третьего лица, к	данные отсутствую)						
едущ	ИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПІ	The State of the S		non H. M.				
	Name and Address	m promoted	J. V. Sellens	Street, Barrier				

SASTINGSHICTHC-HOLD HESSENG-DETE	Ісчельный участик		service severalises yearns	
SECULOSSITIONS HERE SHAPE SHAP	Aser N:Pausers 1.	Всяго листов раздела Д.:		Bearing appropriate
EAST DESCRIPTION OF THE PROPERTY OF THE PROPER	the state of the s			Court and the same of the same
SCRINOSHICTHESHORO HESSEPICSIN:	Кыластровый немер:		50:23:0000000:160257	
Блова R. М. М.П. ——————————————————————————————	Ілин (чероки, скеме) земельнять	учества:	10.210.000	
жедущий спириалист эксперт ———————————————————————————————————	7			
м.п. — м.п.		H. W. WILLIAM LINE AND THE COLUMN	Face	
ретиезный регистратор ФГИС ЕГРН	ьсколозяйстисниото назн		ил.	
региенным регистратор ФТИС ЕГРН		T		ALTHO ECHIL
	региенный регистратор			ΦI NC ELPH

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

Passer

Вышкия и) Еплисо государственного ресстра испитанности об основных характеристикх и претветрированных правих на объект недагносности Сведения об основных характеристиках объекта недагнальности

В Единай госудорственный реестр педи-	вкимости внесе	на опсружние очения	oc.	
Зонельный участог	600 1000000		Grane -	
D. V. C.			UT FURNISHED TO	
JIANT No Panasaa 1	Веего листоп р	ecose Li_	Восго реоделия:	Всего листов выписко:
86.08.2018				
Карастровый исмер:			50:23:0000000:360259	
Немер кадастрового квортала:		50:23:0000000		
Дата пресвоения вырастрового номера:		03.08.2018		
Равсе присвоенный государственный уч	етный номер:	данные отсутствуют		
Aspec:		Российская Федерац	на, Московоная область, р-и Раменский	i, e Kapriono
Haranan:		2182 m- Idea, sc		
Кадастровая стоянность, руб.:		351738.40		
Кадастровые понера расположенных в п земельного участка объектов недвижнок		данные этоутствуют		
Клугогория земель:		Земля сельевомняй	TROTTOPO HIZZEROOM	
Виды разреженного использования:		под дижне строител	мод отогов изведения повыет в отго-	е правом регистрации проволжения и нем
Стипус заевен об объекто видинивности	T .	Сведения об объекто	издижномости высел статух "астуаль-	tes.
Особые отметов:		комприня (кольстро-	ым комероы) 50:23:0000000:153788. Д эсмельного участка (эсмельных участк	участки (накольного участки) с вадастровыми да даннято земельного участка обеспечен ок) с вадастровым измерем (кадастровыми
Посучитель выписки			ос общество Укравляющая компания "	

M.H.

ведущий специалист-эксперт

Земельный участок

Разде
Пытиема из Падимого государственного ресстра исанивалности об основных харыхоржениях и экрепистрированных промак на объект недвижимости
Свединая о зарагистрированных правек на объект недвижимости

Д	RET 76:	Pascera 2.	Повго лястоя разделя <u>2</u> ;	Всего разделов:	Всего листов выписки:			
9	6.05.20	018						
K	цактр	евый намер:		50:23:00000000:160259				
1. Привооблициост (привооблициост):				Закрытие изданиерное общество Управлющия можники "РВМ Капитас", 1.1. Д. УЗакрытым пасрым винестиционным фоказом исплективности "РВМ- [Октиономум", 1848—772256196, ОСТРИ: 1057746232810				
2.	Brea.	вамер и дата государств	емной регистрации прави:	2.1. Собственность, № 50-23-0000000-160250	2-50/023/2018-1 or 03.08.2018			
3.	Joseph	MEETM-OCHOOMERS		3.1. Решение в разделе земельного участва в	04.04.2018			
	Orpa	ничения прав и обремен	окие объекта недигальности:					
		AUC.		Карково, дом 2, вад № 50:23:0020460:13, Зем сольедохозяйственного незначения, разредае	новинаного за предолжин участка, адрес сельское поселение Новонариповованое, село			
		дата государственной регистрация: измер государственной регистрация:		03.08.2018 59:27.0090000:160259-59/023/2018-2				
4,	4.1.1.							
	9,1,1,	срок, на вигорый устан объекта:	южено ограничени прав и обрамения	c 27.01.2016 no 01.12.2027				
		лецю, в посклу веторог обрежением объекта:	о установлено ограничения прав и	Закрытое акционерное общество Управинеевде компанти «РВМ Катитал», ИНН: 7722563196, ОГРН: 1057749282810				
		основание государстве	наой региптроции:	18.10.2007r. ta No 1028-94135580 on 18.10.200	реоскованай" зарегистриреваны ФСФР России 01; заговору доверетильного управления писиме			
5		оны о каличи розниц протвенных и муниции	я об изытия объекта нединязываети для виллия пужк:	зыцью оксупствуют				
5	Creat mode	ения об осуществления колимого в силу закона	государственной регистрации прав бет рогивски претьего лица, одгана:	даные тухургаум				
	C WANT	nd community meet or	THE PERSON NAMED IN COLUMN TWO IS NOT THE PERSON NAMED IN COLUMN TWO IS NAM	(A)	eacht M			

енельшь	ні участок			194		45
			(m) observe regiments	mei		
HET No	Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела	1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:	
6.08.201	8					
адастров	вий исокер:			50:23:0000000:160259		
ан (чер	теж, схема) земельного	о участки:				
	7		\$10.00.0000000 141080			
			TO VALUE OF THE PARTY OF THE PA			
		ALC:	Senting "			
		116,80	ARTERIOR SA			
вештоб:	lı .	Усповные обозначения:	ANTONIO DE LA COMPANSIONA DEL COMPANSIONA DE LA	,		
acas100		20 S/SI	THE SERVICE	2/		
ЕДУЩИ	Й СПЕЦИАЛИСТ-ЭК	CHEPT	Van Rounds of In	Ганова	H. M.	
	9000000	NAMES OF TAXABLE PARTY.		August 1	(-magazin, donorma)	

информирует, что земельный участак с надастровым намером 50:23:0000001:160256 площадью 15 592 Снемичия д. Вороново и ул. Снемичия с. Карпово Навихаритонвяского с.п. Раменского района В соответствии с договоренностью с администрацией Раменского района планируется передача земельный участов с кадастровым помером 50.23.0000000:160256 в муниципальную ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижиласти «РВМ - Подилосковный» ностолщим м2 и земельный участак с надастровым немером 50:23:0000000:160259 глищадыя 2 182 м2, собственность для целей реконструкции и последующей эксплуатации данной дороги смлапи принадлежащие на праве сабственности пайщикам ЗПИФ недвижимости «РВМ-Подмосивный», полностью заняты дорогой общего пользования, являющейся единственным подъездным путем и уд. Генеральному директору Володарский А.В. помнароднеф» 000 Ивашковой Н.П. Московской области. Данные участки невозможно использовать по другому назначению. Заместитель Генерального директора -муниципального образования. 01.23 . Algera 2018 Финансовый директор Mcs. No

pic 40701810312200095436 o AMS "Abbovor Bare" (FIAO) syc applatiosoboodoosis syn 046325576

OTH 105749282810 MH 7722563196 MR 770901001

140 M APRIM Hammann, yn Zewieneg Ban, y 9, Moona, Pozone, 105/54, yn Zewiened Ban, y 9, Moona, Pozone, 105/56, cardon er 455 665 7/30), awen yn 1493 661 7/30), awen yn 1493 661 7/30), awen nymholog gan awen nymholog gan

Испалнитель: Анна Литвинчук (доб.418)

RWM capital

Ha No

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

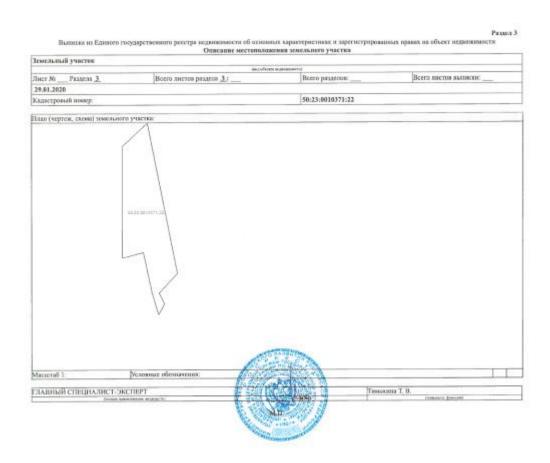
Pagger I

		The state of the state of	ны следующие сведени	The state of the s			
Земельный участов							
War Market		B		Всего разделов:	Всего листов выписки		
Лист № Раздили	1	Всего листо	inriten T:	Бсего разделов.	Secto the con pourous		
29.01.2020							
Кадастровый новор:				50:23:0010371:17			
Немер вадистрового	коортын:		50:23:0010371				
Дата присвоения кад	астрового ночере:		02.11.1993				
Ражее присвоенный	государственный у	нетный комер:	данные отсутствуют				
Aapec:			оба. Московская, р-и Рамскокой, осльское коселение Новохаритоновское, эмельемий участок располож в соверо-восточной части кадастрового квартала				
Плонада			29713 +/- 1508кв. м				
Кадастровая стоимо	сть, руб.;		15800482.01				
Кадастровые вомеро земетьярго участка с			данные отсутствуют				
Категория земель:			Земля сельскомичейс	тирного назимения			
Виды регрешенного	о использования: под дачное строит			ос строительство с правом возведения моглого дома с правом регистрации проволяциия в нем			
Статус записи об обо	некти недвиженност	н:	Сведения об объекте	данжимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"			
Особые отнетки:			данные отсутствуют				
Попучатель выписки			Закрытый паской вет	«Ремунент ом фонд издискимости "Р!	ВМ - Подмосковный*		

Земе	намі участок						
		(41)	ofcress objects on the second				
Bacı	№ Разделя <u>1</u> Всего листов резделя <u>1</u> :		Всего разделов: Всего листов выписки:				
29.0	.2020		Agricultura de la companya della companya della companya de la companya della com				
Kagu	тровый исмер:		50:23:9010371:17				
1. Правообзадатель (гравообзадатель):			Пладельны инжестиционных гыся - Закрытый паской инвестиционный фонд пединовенности "РВМ - Правоскопным" дально о которых утивналиваются на основания данных пидраам смутив поцельции инвестиционных доез в росстре комредьеря инвестиционных пися и счетов аспо кладельция инвестиционных пися.				
2. B	д, вомер и дата государственной регистрации права:	2.1	. Общия досения собственность, № 50:23:0010371:17-50/023/2020-7 от 29:01.2020				
3. [1]	кументы-основания:	3.1	Договор куште-продоже элмельных участига от 26.12.2019 №В/РВМ-19				
0	рацичение прав и обременение объекта подвижимости:						
	and:		верительное управление, Мосивнская область, Раменскай район, сольское поселение нохаритионское, всмельный участок рассколовен в северо-восточной части растрового вкартила, код. № 59.23.6010371:17, Земельный участок, китогория чемель: или сельскомольйственного назавижить, разрешенное использование: под дичное реактельство с превом возведения жилого дома с правом регистрации промивания в якм, щак плецада. 29713 м. и.				
	дать государственной регистрации:		29.01.2020				
4	комер государственной регистроции:	50:23:0010371:17-50/023/2020-8					
1	 срем, на воторый установлено ограничение прав и обременени объекти. 	6 c 29.01.2020 no 01.12.2027					
	лицо, в посьзу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:		крытое экционерное общество Уоракликовцяя компания "РВМ Казангал" Д.У. Закрънськи овым инвестиционным фондом недвижимости "РВМ Подмоскованый", ИНН: 772256319				
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Заврытым пасвым вивестиционным фонцом недвижимости "Земеньный фонд "Солид Подмосковный" зарегистрированы ФСФР Росс 18.10.2007г. за № 1028-94135580 от 18.10.2007; Догодор куплы-продавил земельных участием от 26.12.2019 №8/РВМ-19				
n)	сдения и наличии репления об изъятии объекта педвижимости у усирственных и муниципальных вужд:	100	militare for CaPON New NOT				
	одения об осуществлении государственной регистрации п ода бо с обходимого в силу закона согласия третьего лица, органи	134	(A) Constitution				
ZIAI	ный специалист-экспирт	V	Геневния Т. В.				

нельный участок	Опятавле местоположения	A. C.	
ст № Разделя 3. Воего листов рег	раз обсего верхия поделя 3 :	Всего разделов:	Всего пестов выпиское
01.2020			
эстровый зомер:		50:23:0010371:17	
и (чертож, схема) земельного участка:			
E230008710			
запай 1: Меловные обощения выный специалист-эксперт розв. пове пове заместа: управление федеральной службы гос	СУДАРСТВЕННОЙ РЕГИС		охена Т. В.
АВНЫЯ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ Речей деят опени замента:	то по	трации, кадастра и кај	ртографии по московской област
АВНЫЯ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ Речей деят опени замента:		трации, кадастра и кај	Immunato, gravori
Выписка но Единого государственного ресстр Выписка но Единого государственного ресстр Сведа В Единый государственный высычным высычным вы	(велисе навыневание пр не недвиженности об основных ения об основных характера	ТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАГ	РТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТ Разд розовных правах на объект недакканмости
режений государственный ресстр веданковости высо Выписка из Единого государственного ресстр Свед В Единый государственный ресстр веданковости высо	(полнос вининование пр не воданеженности об основных сини об основных характера сень следующие сведение:	ТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАГ про регистриция прия характеристиках и зареспитри истиках объекта исправижение	РТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАС Разд розовных правах на объект недакканмоств
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОС Выписка на Единого государственного ресстр Свед Выписка на Единого государственного ресстр Свед Велинай государственный ресстр веданковности высс Вемельный участок Пист № Раздела 1 Всего листов	(велисе вывиненных ор не ведвиженности об основных сини об основных характера сены следующим сведения:	ТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАІ (по рагостроция прав) характеристикал и зароспотри встикал объекта недвижиние	РТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОКЛАС Разу ровонных правах на ебъект недаковимости
Выписка из Единого государственного ресстр Выписка из Единого государственного ресстр Свед Вельный участок Пист № Раздела_1 Весго листов 29.01.2020	(полнос вининование пр не воданеженности об основных сини об основных характера сень следующие сведение:	ТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАІ (жарактеристикал и зарогистро ветикал «бъекта педвикимос ветикал «бъекта педвикимос Всего разделов:	РТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАС Разд розовных правах на объект недаковнмости
Выписка из Единого государственного ресстр Выписка из Единого государственного ресстр Свед Вельный участок Пист № Раздела_1 Весго листов 29.01.2020	(полнос вининование пр не воданеженности об основных сини об основных характера сень следующие сведение:	ТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАГ про регистриция прия характеристиках и зареспитри истиках объекта исправижение	РТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАС Разд розовных правах на объект недаковнмости
Выплоса за Единого государственного ресстр — Выплоса за Единого государственного ресстр — Съеда В Единый гесударственный ресстр вединоговости высе Вечельный участок Пист № — Раздела	(полное вининование пр не подвиженности об основных жини об основных характера ком следующие следение: раздела 1; 50:25:9010371	ТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАІ (жарактеристикал и зарогистро ветикал «бъекта педвикимос ветикал «бъекта педвикимос Всего разделов:	РТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАС Разд розовных правах на объект недаковнмости
Выписка на Единого государственного ресстр Выписка на Единого государственного ресстр Свед Выписка на Единого государственного ресстр Свед Велиный государственный ресстр исданковности высс венельный участок Пист № Разделя 1 Весто листов Садастроный момер. Номер кадастроного квартала: Гата прискоения кадастроного исмера;	(полное ининенення до не подвиженности об основных характери енны следующим сведения раздела 1; 50:25:0010371 (0.11.1993)	ТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАІ (жарактеристиках и зарогистро ветиках «бъекта педвикимос ветиках «бъекта педвикимос Всего разделов:	РТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОКЛАС Раздрошных правах на объект недаковимости
Выписка на Единого государственного ресстр Выписка на Единого государственного ресстр Сведа В Данный гесударственный ресстр ведвиковности выес венельный участок Пист № Разделя 1 Весто лисков Дана присвоения кадастрового новера; выес присвоения кадастрового новера; выес присвоения государственный учестный номер:	(полное вининование пр не водинакомости об основных комин об основных характера стиль следующие следения: раздела 1 т 50:25:0010371 102.11.1993 правыше отсутствуюе	ТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАГ пио регистриция прия характеристиках и зарогистри ветиках объекта недвинимиес весто разделия: 50:23:6010371:22	РТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОКЛАС Разд розовных правах на объект недакжимоств гя
Выплоса за Единого государственного ресстр — Выплоса за Единого государственного ресстр — Съеда В Динай гесударственный ресстр вединоговости вмес Вечельный участок Пист № Разделя 1 Весто листов Сащитровый завмер: Помер вадастрового квартала: Праз присвоення кадастрового номера: Рамес присвоення государственный учетный вамер: Адрес:	(полное навиннование при не подвиженности об основных сини вб основных характери егим следующим сведение: разделя <u>1</u> г. 50:23:0010371 (0,11.1963 данные отсутствуют оби. Московских, р-и Раме и центральной части кадая и пети кадая	ТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАІ про регистрован праві характернестная и зареспетри ктиких объекти недвижими: Всего разделом: 50:23:6010371:22	РТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОКЛАС Разд розовных правах на объект недакжимоств гя
Выписка на Единого государственного ресстр Выписка на Единого государственного ресстр Свед Выписка на Единого государственного ресстр Свед В Единый гесударственный ресстр ведвиковности выес Венельный участок Пист № Разделя 1 Веего лисков Единого помертала: Помер кадастрового квартала: Газа присвоения кадастрового номера: Газа присвоения государственный учетный комер: Адрес: Пастидаль:	(полное ининененных карактерисных характерисных характерисных следующим следующим следьник характерисных следующим следьник разделя 1; 50:25:0010371 02.11.1993 данные отсутствуют об в центральной части вады 29143 +/- 1494ж. м.	ТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАІ про регистрован праві характернестная и зареспетри ктиких объекти недвижими: Всего разделом: 50:23:6010371:22	РТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОКЛАС Разд розовных правах на объект недакжимоств гя
Выписка из Единого государственного ресстр Выписка из Единого государственного ресстр Свед Выписка из Единого государственного ресстр Свед Венельный участок Выписка д Весто листов Венельный участок Помер кадастрового имергала: Цип прискосния кадастрового номера: Ране прискосния кадастрового номера: Ране прискосния государственный учетный мимер: Адрес: Такопада: Садастровое стояность, руб.:	(полное навиннование при не подвиженности об основных сини вб основных характери егим следующим сведение: разделя <u>1</u> г. 50:23:0010371 (0,11.1963 данные отсутствуют оби. Московских, р-и Раме и центральной части кадая и пети кадая	ТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАІ про регистрован праві характернестная и зареспетри ктиких объекти недвижими: Всего разделом: 50:23:6010371:22	РТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОКЛАС Разд розовных правах на объект недакжимоств гя
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОС Выпноса из Единого государственного ресстр Свед Велинай государственный ресстр вединовности внее Вечельный участок Пист № _ Разлеля _ Весто листое Дра вриговосния кадастрового новера: Разне присвоения кадастрового новера: Разне присвоения кадастрового новера: Разне присвоения государственный учетный номер: Адрес: Пазагровов стояность, руб.: Садастровов стояность, руб.: Садастровов стояность, руб.:	(полное ининененных карактерисных характерисных характерисных следующим следующим следьник характерисных следующим следьник разделя 1; 50:25:0010371 02.11.1993 данные отсутствуют об в центральной части вады 29143 +/- 1494ж. м.	ТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАІ про регистрован праві характернестніках и зареспетри ктиках объекта недванивнес Всего разделов: 50:23:6010371:22	РТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОКЛАС Разд розовных правах на объект недакжимоств гя
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОС Выписка из Единого государственного ресстр Съеда В Единый гесударственный ресстр ведвиковаюсти вмес Вемельный участок Пист № Разделя Д Весто листов Капистровый вомер: Приз присвоения кадострового новера: Раме присвоения государственный учетный номер: Адрес: Площадь: Кадастровой стольность, руб.: Кадастровой пумета объектов недовенных в пределах	(полное ининененных до не исдениженности об основных сенны об основных характери- сены следующие сведения: раздела 1: 50:23:9010371 (02.11.1993 данные отсутствуют оби. Московское, р-и Раме и центральной части кады 29143 +/- 1494ж. м 15533841.87	ТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАГ по регостровата праве каректернестняка и зареспетра кетикак объекта исданизатися Всего разделоя: 50:23:0010371:22	РТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОКЛАС Разд розовных правах на объект недакжимоств гя
Выписка из Единого государственного ресотр Выписка из Единого государственного ресотр Свед Велинай государственный ресотр исдановляюти имее Вемельный участок Пист № Развеля 1 Весто листов Кадистровый комер. Помер кадастрового комртала: Прав присвоения кадастрового номера: Ранее присвоения кадастрового номера: Ранее присвоения государственный учетный комер: Адрес: Паколаль: Кадастровые стояность: руб.: Садастровые стояность: руб.: Садастровые стояность: объектов исдеменности: Сатастровые учества объектов исдеменности: Сатастровые учества объектов исдеменности: Сатастровые учества объектов исдеменности: Сатастровые межень стояность: объектов исдеменности: Сатастровые межень стояность: объектов исдеменность: Сатастровые учества объектов и деяменность: Сатастровые межень стояность: Сатастровые учества объектов и деяменность: Сатастровые межень стояность: Сатастровые межень стояность совержены стояность сто	(полное винененных характеристик об основных характеристик об основных характеристик следующие следения: раздела	ТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАІ (по регистрация прав) характеристиках и зарогнотри ветиках объекта недванкимие Всего разделов: 50:23:8010371:22 свекий, сельское поселение Но строного капртала	РТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОКЛАС Разд розовных правах на объект недакжимоств гя
управление федеральной службы гос Выпноса за Единого госудирственного ресстр Свед Выпноса за Единого госудирственного ресстр Свед Велиный госудирственный ресстр ведвиживающей высе Вечельный участок Помер кадастрового квартала: Драз врисвоення кадастрового немера. Раме: присвоення посудирственный учетный комер: Раме: присвоення кадастрового немера. Раме: присвоення кадастрового немера. Раме: присвоення кадастрового немера. Кадастровые стоимость, руб.: Кадастровые стоимость, руб.: Кадастровые комера расположенных в пределах ремельного учества объектов недвожности. Катастория увоела: Веды рапредеснного испольтовные:	(полное вывычнование при верхиния об основных харыктериенных харыктериенных карыктериенных следующие следения: российский российский российский 102.11.1993 правилае отсутствуют об. Московских, р-и Раме в центральной части кади 29143 41-1494ки, м 15533841.87 правилае отсутствуют Земли остансовхенийствени под дримое строительство под дримое строительство	ТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАІ (по регистрация прав) характеристиках и зарогнотри ветиках объекта недвинивник Всего разделов: 50:23:8010371:22 свекий, сельское поселение Но строного капртала	РТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОКЛАС Разд розовиных правах на объект недакизниости в Всего листов выписки: вохаритоковское, земельный участок располе
управление Федеральной службы гос Выпков из Единого госудирственного ресстр Свед Великай госудирственный ресстр исдинизования высо Вемельный участок Лист № _ Раздела _ Весто листов Единый госудирственный ресстр исдинизоваети имее Вемельный участок Пита присосения кадострового исмера: Ране присосения кадострового исмера: Ране присосения посудирственный учетный имер: Адрес: Площадь: Кадостровые комера расположенных в пределах мемстьного участка объектов исломенности: Кадостровые комера расположенных в пределах мемстьного участка объектов исломенности: Веды рапределенного исловыюме: Статус записке об объекте педвикаммости:	(полное именнование до не подвиженности об основных сини не об основных характери егим следующие сведение: раздела 1 г. 50:23:8010371 02.11.1993 правила отсутствуют обы. Московская, р-и Рам и центральной части води 29143 1/- 1494ця, м. 15533841.87 правила отсутствуют бод дримое строительство Съедения об объеми веда данные отсутствуют седения об объеми веда данные отсутствуют данные отсутствуют данные данные отсутствуют данные данные данные данные данные данные данные данные данные данные данные данные данны	ТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАІ про рагистрованя орна харектернестняка и зереспетри ветиках объекта и зереспетри	РТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОКЛАС Разд розовинью правах на объект недаковимости Всего листов выписки: Возаритововское, земельный участок располе кома с правом реглестрацие промивания в нем слынае, данее учтенные*
режений государственный ресстр веданковости высо Выписка из Единого государственного ресстр Свед В Единый государственный ресстр веданковости высо	(полное именнование до не подвиженности об основных сини не об основных характери егим следующие сведение: раздела 1 г. 50:23:8010371 02.11.1993 правила отсутствуют обы. Московская, р-и Рам и центральной части води 29143 1/- 1494ця, м. 15533841.87 правила отсутствуют бод дримое строительство Съедения об объеми веда данные отсутствуют седения об объеми веда данные отсутствуют данные отсутствуют данные данные отсутствуют данные данные данные данные данные данные данные данные данные данные данные данные данны	ТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАП тиго рагистрована прав. характеристикала и зароспистро кетикала объекта неправиванияся Всего разделов: Б0:23:6010371:22 свекня, сельское поселение Но стрового камунала ного наличения с правого зольедения монного д с правого зольедения монного д	РТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОКЛАС Разд розовинью правах на объект недаковимости Всего листов выписки: Возаритововское, земельный участок располе кома с правом реглестрацие промивания в нем слынае, данее учтенные*

Раздени 2. Всего листов раздена 2.:	jec	chen name en	Boero passenos:	Всего листов выписки		
Howep:			Boero passenos:	Всего листов выписки:		
			50:23:0010371:22			
цитить (правооблиципски):	1.1.	"РВМ - Подмо счетов владол	свояный" динеме с воторых у	й пасной невестиденный фонд ведвижномогти станавляваются на освоежнии данная пициамя ссетре владельная инвостиционных писи и счетоя		
р и дата государственной регистрации граве.	2.1	Общая долея	ая собственность, № 50:23	0010371:22-50/023/2020-6 or 29:01:2020		
и-основания:	3.1	Договор куп	зе-продажи земельных уча	ствов от 26.12.2019 NsB/PBM-19		
не прав и обременение объекта надвижамости:						
	Horas cen e n	Доверятельное управление, Московская общоть, Рамонский район, сельское поселение Невохоризовиниское, селеньный участом распостоями в центральной части класттровего кварталь, да 26 обс.20 000371 с.2, Земетальной участов, деятеграя селения: земен сельскоголийственного возначения, расрешенное использование: вод дачное стремтилье с правом возведения жикого дома с правом регистрации провожения в якм, общая плом 29143 км.).				
государственной регистрации:	29.	29.01.2020				
ер государственной регистрации:	50:	50:23:0010371:22-50/023/2020-7				
, на который установлено ограничение прав и обременено тега:	c 25	c 29:01.2020 no 01.12.2027				
о, в посьзу которого установлено ограничение прав и эменение объекта:	Jan mae	Закрытос экционерное общество Укранствопція компания "РВМ Капитал" Д.У. Закртыть паєвым инвестиционным фонцом веданяюмостя "РВМ Педносмовный", ИНН: 7722563				
основание госущественной регистрации:			Правила доверительного управления Закрытым поевым инвестиционным фондом недиожничести "Зимеляный фонд "Солид Подмисаменый" зарегистрированы ФСФР Россі 18.10.2007г. за № 1028-94135580 от 18.10.2007; Доссоюр уулин-продавил эмеспьяны участкого от 26.12.2019 №8.РВМ-19			
 налични решения об изъятия объекта педвижнюсти для венных и муниципальных нужд; 	281	ные отсутству	ърг			
об осуществлении государственной регистрации прав без юго в силу такона согласия третьего паца, органа:	1	ON AUDITOR	Pot .			
THE HARD CLARCIERY	300	1	Time	oxes T.B.		
Income mentioner admits 50	14/4	The second	No.	parament deservat		
1 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	основания: не прав и обременение объекта надаковимости: государственной регистрации; р государственной регистрации; на конерый установлено ограничения прав и обременено его: в посилу которого установлено ограничения прав и менение объекта; выние государственной регистрации; наличен решения об изъетия объекта пединяюмости для связам и вудинениямых вужд; б осударственной посударственной регистрации прав без по в силу такова согласия третьего пяща, органа; педилалист-экспирт	основания: 3.1 не прав и обременение объекта недвижимости: До Но Во	основания: не прав и обременение объекта недвижимости: Доверительное у Невкохаритичнико квартила, кад № 5 сельского вольского вольско	основания: не прав и обременение объекта недвижимости: Доператильное управление, Москооские обе Новходаретичение, учествое развительное управление, Москооские обе Новходаретичениеское, чемельный учествое развительное управление реореше от правом возмещения жилого дома с правом з отперуарретиченией рег встрации. р государетиченией рег встрации. р государетиченией рег встрации. р государетиченией рег встрации. на воперый установлено ограничение прав и оброменнике стра. и всение объекта. В поступу которого установлено ограничение прав и на встерьей установлено отретичение прав и праверительного управление закрыт недвижениести "Закрытое встраничение объекта. Правиле доверительного управление Закрыт недвижениести "Закрытое встраничение фицом ведаником правнение объекта. Правиле доверительного управление Закрыт недвижениести "Закрытое встраничение учествое объекта. Правиле доверительного управление закрыт недвижениести "Закрытое встраничение объекта и недвижениести" учествое объекта. Правиле доверительного управления учествое объекта и вединяющеети для доверительного управления учествое объекта и надаговаря учествое объекта. Правиле доверительного управления фицом меданизования учествое объекта. Правиле доверительного управления фицом меданизования и надаговаря учествое объекта. Правиле доверительного управления учествое объекта и надаговаря учествое объекта. Правиле доверительного управления доверительного упр		



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

Panaea

Выписка из Единого государственного	о поестро не зачижнирсти об	б основных хапактепистиках	и зарегистрированных	правах на объект подвижномост
southern its appropriate or paper southern	- been the comments of the	a removement to the period prior to the period of the peri	a selection of the beautiful	aparent the available to the control of the control

		сстр недвиженности внесе	ны следующие сведок	HR:			
Земельн	ый участок						
		1		(Lorent Management)	I a constant and a co		
Лист №	Prosecus 1	Всего листов	ницеля <u>1</u> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:		
29.01.202	10				117 117 117		
Кадастро	вый номер:			50:23:0010371:27			
The same and	дастрового квартала.		50:23:0010371				
			E-0.0010010010				
-	звоения кадастрового		02.11.1993				
Рания при	изосный государст	асиный учетный номер:	данные отсутствую:	ř			
Апрес:				и Раменский, сельское посезии части надастрового квартила	не Новохаристоповское, земельный участок распосиясы		
Поправа			29491 1/- 1503кв. м.				
Кадастро	вая стоимость, руб.:		15697469.48				
	вые номера располож го участка объектов г		данные отсутствую:	r			
Категория	4 36960.9k2		Земля сельскомияй	ственного назначения			
Выды разр	решенного женольно	вания:	под диное строите:	вьство с другом возведения жиз	ого дома с провом регистрации прозоявания в жем		
Статус за	пися об объекте недл	пижиности:	Сведения об объект	раединального приняти статус "	актуальные, раное учтонные"		
Особые о	TMETRIE		данные отсутствую				
Попучате	AP REMOVERNIC		Закрытый параговае	насе типорований эн выстания на	ости "РВМ - Подмосковный"		
					A STATE OF THE PARTY OF THE PAR		
СЛАВНЫ	й специалист-э	KCHEPT	E 255	N EVILVI	Гимералика Т. В.		
				W40			

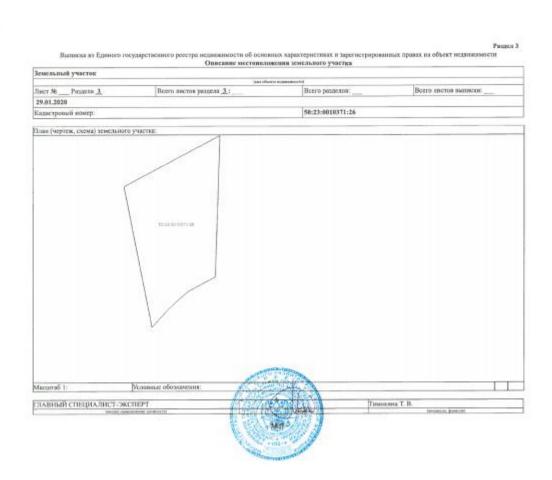
Рация 2
Выписка из Единого государственного реестра вединалимости об основных характеристиках и аврегистрированных правых на объект недвижанимости
Сестим в упределения в рассии и деятельного по объект недвижанимости

Зениль	ный участок							
0 10		10.	(849	chara quantum		100.00		
liner M		Всего листов разделя 2.1			Beero pasa	tenos:	Всего листов выписви:	
29.01.2								
Калистр	овый вомер:				50:23:0010	1371:27		
Пров	ообладатель (правооблада	телија	1.1.	"PBM - Those	основный" да населений" да	идновных грев в р невые о которых)	ий паской инвестицияный фока использоваети устанавленняются на основение данных инадивых росстре владеных инвестиционных лока и счетов	
дия.	номер и дата государство	иной регистрации права:	2.1	Общог логе	ная собствен	ипость, № 50:23	3:0010371:27-50/023/2020-8 ov 29:01:2020	
200	ненты-основания:		3.1.	Допивор куп	не продаже	г зенельных уча	астюв от 26.12.2019 МВ/РВМ-19	
Orps	нячение прав и обремене:	не объектя недвижимости:						
	SILE		Доверительное управление, Московская область, Равеский райов, сельское поселени Новохаритенняемсе, темельный участок расписающи в сведо-посточной части вадистровного квирталь, вада № 5023 5005071-27, Замельный участок, кактеправ замель, земян осльсковозийственного назвичение, разрешенное использование: под дачное строительство с правом возведения жикого дома с правом регистроции проковыния в з общая плецамы. 2-9491 кв.					
	дата государственной регистрации:		29.01.2020					
411	новор государственной регистрации:		50:23:0010371:27-50/023/2020-7					
4.1.1.	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:		c 29.01.2020 no 01.12.2027					
	лица, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:			Закрытос акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал" Д.У. Закролгы пагвам инвестиционнам фондом недвиженности "РВМ Подпрожиный", ИНН: 77225631				
	основание государственной регистрации:		Принила доверотельного управления Заврытым пасвым вивестиционным фондом недивизимости "Земедимый фонд "Солид Подмосивный" зарегистрированы ФСФР Росс 18.10.2007г. за № 1028-9413580 от 18.10.2007; Договор мулин-продами земедынах учествов от 26.12.2019 №В/РВМ-19					
	пил о вытични решения с арственных и мутиципыт	б навятия объекта недвиживости для вных нужд:	thes	mas of Course	No.			
		сударственной регистрации прав без гласня третьего лица, органи:	K	man directions	are \	1		
ZIABHI	ый СПЕЦИАЛИСТ-ЭКС	DEPT 4			W.S.	Tine	etox rota T. R.	
				MIE	J			

Іемельный участок		MACARINE MC	стеположения	земельного участ	CII.	
онельные учисток			just apress to be seen	more)		14.70.00.00.00.00.00.00.00.00.00.00.00.00.
INCT No Property 3_	Всего листов разд	gra 3:		Всего разделов	£	Воего листов выписює
19,01,2020						
адастровый немер:				50:23:0010371	27	
тан (чертож, скема) земельного учас	TREE:					
	0.2500 GT	/				
ксатаб I: Уса	омные обозначения			A		
ІАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПІЯ		H5 263	10000	Tra Ch	Transcore	tea T. B.
Вызиска из Единого госуда	врственного ресстра н Съедени	(полно:) прижимости и об основни	навивания срга п об основних з ых характерне	и регострации прав)	финстрирова	ГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛ. Р иных правах на объект нединяличести
В Единий государственный ревстр в	пдвижиности вносени	и следующие	сведения:			
Зенельный участек			(key observe mane	anaccini)		
Лист № Раздела <u>1</u>	Всего листов ра	uneno 1:		Всего раздол	e:	Всего пистом выписки:
29.01.2020		NAME OF TAXABLE PARTY.				
Кадастровый номер:				50:23:001037	1:23	
		ED 71	-	-3/411		
Номер кадастрового явертали:		50:23:00103	78			
Дата присвоения кадастрового нож		02.11.1993	0.0000000			
Ранее присвоенный государственны	я учетныя помер:	данные отсу			and the same of th	
Адрес:						ритоновское, замедыный участок расп
Пиоприја:			COOMMON MOCTOR W	цаастрового квалути	Carl .	
				щастрового кварти		
		29830 +/- 15 15854943.30	Hxs. M	цастрового кварти		**
Каристровая стоимость, руб: Карастровые номера ресположенны		29830 +/- 15 15854943.30	Пкв. м	цастрового кварта		
Кадистровая стоимость, руб. Кадастровые номера ресположенны немельного участка объектов недин		29830 +/- 15 15854943.30 данные отсу	Пхв. м тетвуют			32
Каристровая стоимость, руб.: Каристровые номера ресположенны измельного участка объектов недако Категория земель:	жимости:	29830 +/- 15 15854943.30 данные отсу Земля сельс	Пхв. м тетвуют комунёственно	го назначения		
Капистровая стоимость, руб.: Капистровые немере ресположенны измельного участка объектов недика Категория эемель: Виды разрешенного использования	вимости:	29830 +/- 15 15854943.30 данные отсу Земля сельс под дачное с	Пкв. м тетвуют комполістиснию произвідстиває	го назначения		с оравом регистрации проминалия в н
Капретровая стоимость, руб. Капастровые нимера расположенны кнестьного участна объектов неляк: Кисторкия эсмель: Вида разрешенного использования Ститус записа объектя исданиям	вимости:	29830 +/- 15 15854943 30 данные отсу Земля сельс- под дачное с Сведения об	Пкв. м тетауми комподеление произвление побъеме устры	го назначения		с правом регистрации промивалия в н ию, рание учтенные*
Капротровая стоимость, руб. Капротровые немера респоловенны вежельного участка объектов недвес Категория эемель: Виды разрешенного использования: Статус записы об объякте яедынским Осъбые отметки.	вимости:	29830 +/- 15 15854943 30 дажные отсу Земля сепьс под дачное с Сведения об дажные отсу	Пкв. м тетаунет водождетнение строительствое побъеме устры	го измежния мрагом поэксисния кабаста межет ста	тус "актуалын	ые, реняе учтепные*
Каррстровая стоимость, руб. Капастровые немера ресположенны вессыного участка объектов недвес кассторея земедь: Виды разрешенного использования статус записы об объекта жеданском Особые ответки.	вимости:	29830 +/- 15 15854943 30 дажные отсу Земля сепьс под дачное с Сведения об дажные отсу	TERRY M TOTAL THE METERS OF THE THE TOTAL THE METERS OF THE	го извижения шраго поэксисния кабоста бастот ота	тус "актуалын	
Капистровая стоимость, руб. Капистровые необеря ресположенны вежельного участих объектов нелию Капистрова эсмель: Виды разрешенного использования Статус записн об объектя недациом Особые отметян: Получатель выписки: Получатель выписки:	виности:	29830 +/- 15 15854943 30 дажные отсу Земли сепьс под дачное с Сведения об дажные отсу	TERRY M TOTAL THE METERS OF THE THE TOTAL THE METERS OF THE	го измежния мрагом поэксисния кабаста межет ста	гус "актуольн сениости "РВ!	ые, реняе учтепные*

емельный участок	Описания исстоположения земельного уча	CHO
entitional y tartion	(acceptant scannesses)	
Всего листов р	виделя 3: Воего разде	пов: Всего пастов выписки:
29.01.2020 agact possali sessop:	50:23:00103	121-21
адастровые невер.	100.000	11100
лан (черток, свемя) земельного участка:		
	0 12 00*4EFVE	
Гаситаб I: Условные обозначения:	The state of the s	
ПАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	M.T.	Тимохина Т. В.
pg cs	(зольне навысващания принц.) реготорация праві	СТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТ Разм
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОС Выписки на Единого государственного ресстра Сведе	полне намежная принц регограция прин жеданизмости об основных характеристиках или об основных характеристиках объекта з	СТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТ Разан и зарегистрированных правае на объект недавонимости
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОС Выписка на Единого государственного ресстра	засванивання орган реготрация при жеданизовости об основных хароктеристиках ими об основных хароктеристиках объекта в ны сведующие сведения:	СТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТ Разде и зарегистрированияль правос на объект недавовимости
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖЕМ ГОС Выписка на Едикого государственного реестра Сведе В Единый государственный реостр издвюжимости яксее Земельный участик	заствен навижения органо регострация орган жеданскомости об основных хароктеристиках им сведующие сведения: (основное камоний)	СТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТ Разм и зарегистрированных правах на объект недавовимости веданжимости
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОС Выписка на Единого государственного ресстра Сведе В Единый государственный реостр надвожности внесе Вемельный участик Пист № Реадела L Всего листов	заставе навижения орган регосундам срас неданекомости об основных хароктеристиках им сведующие сведение: Основного какоминіс	СТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТ Раза и зарегистрированных правах на объект недаковимости веданизмости
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОС Выписка на Единого государственного реестра Сведен В Единый государственный реостр издвюжимости яксее Вчельный участик	заствен навижения органо регострация орган жеданскомости об основных хароктеристиках им сведующие сведения: (основное камоний)	СТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТ Разан и зарегистрированных правих из объект недаковимости исданжимости Всего листия выписки:
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОС: Выписка на Единого госуазретвенного реестра Сведеный государственный реостр издвижниости явсее бемельный участик Пист № Реплела Всего листов 29.01.3020 Садастровый помер:	застания навинявания приза регострации прак жеданняюмости об основных хароктеристиках нин об основных зароктеристиках объекта в ны содуующие сведения: (посибыте за визнашіні раздолаi	СТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТ Разан и зарегистрированных правих из объект недаковимости исданжимости Всего листия выписки:
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОС Выписка на Единого государственного ресстра Сведет В Единый государственный реостр недвоянмости виссе вемельный участик Пист № Репреде	поское нависивання органа реганаристрации оран жеданняюмости об основных хароктеристиках ини об основных хароктеристиках объекта в ны спедующие сведение: Description Bears page 50:23:0010 50:23:0010	СТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТ Разан и зарегистрированных правих из объект недаковимости исданжимости Всего листия выписки:
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОС Выписка на Единого государственного реестра Сведе: Единый государственный реостр недвижниости высов вечевыный участик Пист № Разделя Воего листов 19.91.3020 Садастровый помер: Помер кадастрового кадрилая: Цита присхосния кадастрового номера:	после навинявания орган регасуация орас жеданекомости об ословных хароктеристиках или об ословных хароктеристиках объекта в ны сведующие сведения: (ословное выполняем) Бесто разд 50:23:0010 20:23:0010 20:23:0010	СТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТ Разан и зарегистрированных правих из объект недаковимости исданжимости Всего листия выписки:
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОС Выписка на Единого государственного реестра Сведе: Единый государственный реостр недвижниости высов вечельный участик Пист № Римеля Д Воего листов 129.01.3020 Садастровый измер: Помер кадастрового камртала: Цта присосения кадастрового номера:	медановонности об основных хароктеристиках ини об основных хароктеристиках ини об основных хароктеристиках объекта в ны сведующие сведения: Октабите ведений Всего разд разделаi	СТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТ Раздя и зарегистрированных правих на объект недвижнимости ведвижнимости Всего листия выписки: ———————————————————————————————————
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОС Выписка на Единого государственного ресстра Сведе: Единый государственный реостр недвижениости виссе вемельный учестик пист № Риделя Д Воего листов 19.01.3020 Сакостровый изовер: [онер надастрового квартали: [ата приклосиня кадастрового имера: заное праключинай изовер:	медановонности об основных хароктеристиках ини об основных хароктеристиках ини об основных хароктеристиках объекта в ны сведующие сведения: Октабите ведений Всего разд разделаi	СТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТ Разрегистрированных правах из объект недаковимости веданжимости Всего дистах нья/иски: ———————————————————————————————————
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОС Выписка из Единого государственного ресстра Сведен Единый государственный реостр недвижениюсти выссе вемельный учестик Пист № Редеса Воего листов 19.91.3920 Садостровый помер: Гомер кадастрового камртеля: Гата присосения кадастрового помера: Гано присосения кадастрового помера: Гано присосения кадастрового помера:	разделения при	СТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТ Разрегистрированных правах из объект недаковимости веданжимости Всего дистах нья/иски: ———————————————————————————————————
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОС Выписка на Единого государственного реестра Сведе: Единый государственный реостр недвиженности висог вемельныей участик Пист № Раздела Всего листов 19.01.3020 Садастровый помер: Помер кадастрового кварталя: Гата прискоення кадастрового номера: Рине прискоення государственный учетный нимер: Адрес: Плицара:	посмен навинявания органо реганористический об основных хароктиристический объекта в ны сведующие сведение: Основные выполнять на Всего раздерення	СТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТ Разрегистрированных правах из объект недаковимости веданжимости Всего дистах нья/иски: ———————————————————————————————————
управление Федеральной службы гос Выписка из Единого госуазретвенного реестра Сведеный государственный реостр иддиоенчости явсое вемельный участик Пист №Ридела	разданизования при	СТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТ Разрегистрированных правах из объект недаковимости веданжимости Всего дистах нья/иски: ———————————————————————————————————
управление Федеральной службы гос Выписка из Едного государственного ресстра Сведе Единый государственный реостр индимениости виссе Вемельный учестик Пист № _ Редела Воего листов 19.91.3230 Садастровый повер: Повер кадастрового квартила: Гата присосния кадастрового номера: Гано присосния кадастрового номера: Гано присосния кадастрового номера: Ганостровые стоимость, руб.: Садастровые комера расположения в пределах емельного учества объектов пединельности:	раздения певеняння органо регосувация органования об основных хароктеристиках ини об основных хароктеристиках ини об основных хароктеристиках объекта в ные сведующие сведения: ———————————————————————————————————	СТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТ Разрегистрированных правах из объект недаковимости веданжимости Всего дистах нья/иски: ———————————————————————————————————
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОС Выписка на Единого государственного реестра Сведе Единый государственный реостр недвиженности высог вечельный участик Пист № Разделя Д Воего листов р Задастровый измер. Задастровый поекр. Задастровый поекр. Задастровые стольность, руб.; Задастровые стольность, руб.; Задастровые участик объектов педвиженности: Спестория услогая объектов педвиженности: Спестория участка объектов педвиженности:	разрання принцентация при	Раза и зарегистрированных правих на объект недвижнимости недвижнимости Всего листия выписки: — — — — — — — — — — — — — — — — — —
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОС Выписка на Едноого государственного реестра Сведат Единый государственный реостр надвожниости виссе вемельный участик Пист № Риздела Воего листов р 29.91.3920 Карастровый помер: Помер вадастрового квартиля: Гата присконняе кадастрового номера: Ганое прасвенный государственный учетный инмер: Апрес: Гата присконняе кадастрового номера: Садастровые комера расположеных в пределах менецьного участка объектов нединельности: Сотегория уследа; Када разрешенного желользования:	раздановолности об основных хароктеристиках ими об основных хароктеристиках ими об основных хароктеристиках объекта в ны сведующие сведения: Оказабите выполняющей Всего ряза разделаi Всего ряза разделаi Всего ряза разделаi рит Раменский, сельское п в северо-посточной части надветрового квар 15895201.27 разденье отсутствуют Зокам остажжения по веннячения под дачное строктельство с превом визослен под	ТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТ Разр и зарегистрированных правох из объект недаконимости вданжанчости Всего листов вышнени: — Всего листов вышнени: Всего листо
управление Федеральной службы гос Выписка из Единого государственного реестра Свединай государственный реостр индивенмости инсо- вемельный участии Пист №Раздела Всего листов [29.91.3920] Садастровый инмер: Номер кадастрового кадрилая: Пита присожник вадастрового имера: Зное присожники вадастрового имера: Апрес: Садастровые комера расположенный учетный имер: Садастровые комера расположенных в пределах смесьного участка объектов пединизмести: Сатастровые комера расположенных в пределах смесьного участка объектов пединизмести: Ситегория хмялы: Виды разрешенного использования: Статуе виниси об объекто недамизимости:	распене навинявание причас регасорации прав медановомости об основных хароктеристиках или об основных хароктеристиках объекта в ны спедуосцие сведения: Оксатиле выполняющей распеда	ТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТ Разр и зарегистрированных правох из объект недаконимости вданжанчости Всего листов вышнени: — Всего листов вышнени: Всего листо
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОС Выписка на Единого государственного ресстра Сведет В Единый государственный реостр надвожнимости вкосо Вемельный участик Пист № Раздела Всего листов 29.01.2020	раздановолности об основных хароктеристиках ими об основных хароктеристиках ими об основных хароктеристиках объекта в ны сведующие сведения: Оказабите выполняющей Всего ряза разделаi Всего ряза разделаi Всего ряза разделаi рит Раменский, сельское п в северо-посточной части надветрового квар 15895201.27 разденье отсутствуют Зокам остажжения по веннячения под дачное строктельство с превом визослен под	Раза и зарегистрированных правос на объект недавовимости вывыжнююсти Всего листов выпиское расположения в зарегистрованных правос на объект недавовимости вывыжнююсти Всего листов выпиское расположения в зарегистрованный участок расположения в зарегистрованный участок расположения предостигной в зарегистром расположения в нем ституе "актуальные, панее учетные"

Вемел	ыный участок					
	- Mariana	(800	Okrate mianamental			
Nacr 2			Всего раз	actos:	Всего листов выписки:	
29.01.	2020					
Казан	гровый исвор:		50:23:00	10371:26		
l. Tips	вообладитель (правообладителя):	1.1	"РВМ - Подмосисеный"	савинае о которых ус гидрескимих гоев и р	й пополё невестиционный фонд недвежимости станавливаются из основания данных гицивых состре шищельцев инвестиционных писв и счетов	
Bet	ь намер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общия долевая собств	онность, № 50:23:	0010371:26-50/023/2020-7 or 29.01,2020	
. Hos	унситы-основания:	3.1	Договор купли-продаж	си земеньных учас	тков от 26.12.2019 МВ/РВМ-19	
Orp	аничение прав и обременение объекта надмежимости:					
	ange	Hos start som exp	опаритоновское, земел встрового квартала, кад пи сепьскомозийствение	ьный участок раст , № 50:23:0010371 это назвичения, ра педения жилого л	асть, Роменский район, сельское поселение положен в северо-восточной этети 26, Земельный участок, вигетория земель- прециянное непользование: под дачное цена с правом регистрации провивания в нез	
	дата государстиенной регистрации:	29.	1.2020			
Her.	вимер госудиретвенной регистрации:	50:23:0010371:26-50/023/2020-8				
4.1.	срем, на воторый установного отреничение пров и обременение объекти:	E 29.01.2020 HB 01.12.2021				
	лицо, в пользу воторого установлено огреничения прав и обременение объекта:	las	ватое водионерное обц нам инвестиционным ф	јество Управляно ондом надвижни	дая жомпанея "РВМ Капитал" Д.У. Закртыты осси "РВМ Подмосковный", ИНН: 77225631	
L	основание государственной регистрации:	18.	никимости "Земельный 0.2007г. за № 1028-941	фонд "Согод По. 35580 от 18.10.20	ым паевым инвестиционным фолдом дмосковный" зарегистрированы ФСФР Роси 07; гот 26.12.2019 №В/РВМ-19	
	дения о наличии решения об изъятии объекто педвижнимости для парственных и муниципальных нужд:	1311	ные отсутствуют			
	дении об осуществлении госущественной регистрации прав боз беодимого в силу закона согласки третьего лица, органа.	etin	est dioperation			
ЛАВ	HAR CHELINARICT-OKCHEPT (In the Chemical defendant)			True	овина Т. В.	



Управление Федеральной службы государственной регистрации, каластра и картографии по Московской области осное вименения орган регистрации при

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок						
вид объекта недвижимости						
Люст № 1 раздела 1	Всего листоп	раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4		
11.01.2022r.						
Кадастровый номер:		50:23:0020379:3144				
Номер кадастрового квартала:		50:23:0020379				
Дата присвоения кадастрового номера:		11.01.2022				
Ранее присвоенный государственный уче	тный номер:	данные отсутствуют				
Местоположение:		Московская область, г Раменское, Российская Федерация, Раменский городской округ				
Площадь, м2:		1474 +/- 27				
Кадастровая стоимость, руб:		не определена				
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют				
Категория земель:		Земли сельскохозийственного назначения				
Виды разрешенного использования:		под дачное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем				
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"				
Особые отметки:		данные отсутствуют				
Получатель выписки:				геля), общество Управляющая компания "РВМ		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2 Лист 2

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

Земельный участок						
вид объекта недвижимости						
Лист № 1 раздела 2	Лист № 1 раздела 2 Всего листов раздела 2: 2 Всего разделов: 3 Всего листов выписки: 4					
11.01.2022r.						
Кадастровый номер:		50:23:0020379:3144				

_	_		_		
1	Право	обладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ-Подмосковный	
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:		2.1	Общая дапевая собственность 50:23:0020379:3144-50/145/2022-1 11.01.2022 12:00:55	
4	Огран	ичение прав и обременение объекта недвижимости:	не зар	егистрировано	
4	Огран	ичение прав и обременение объекта недвижимости:			
	4.1	BRZ:	Довер	ительное управление	
		дата государственной регистрации:	11.01.	2022 12:00:55	
		номер государственной регистрации:	50:23:	0020379:3144-50/145/2022-2	
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок	зействия с 27.01.2016 по 01.12.2027 с 27.01.2016 по 01.12.2027	
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		тое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал", ИНН: 7722563196, ОГРН: 49282810	
	основание государственной регистрации:		*Земе:	ла доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвляяммости ъный фонд "Солид Подмосковный" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028- 580, выдан 18.10.2007	
				ор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления пасвым инвестиционным м, № 06/11, выдам 07.04.2015	
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего дица, органа:	без		
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данны	е отсутствуют	

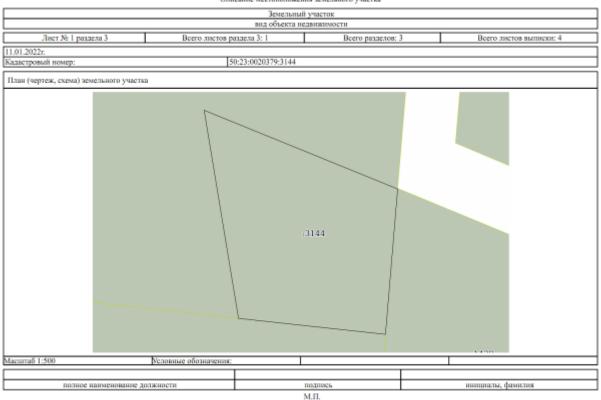
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

					Лист 3		
	Земельный участок						
	вид объекти недвижимости						
	Лист № 2 раздела 2	Всего листоя	раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4		
11.01.2	2022r.						
Кадаст	гровый номер:		50:23:0020379:3144				
5	Заявленные в судебном порядке п Сведения о возражении в отношен		данные отсутствуют данные отсутствуют				
	зарегистрированного права: 7 Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужа:		данные отсутствуют				
	 Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: 		данные отсутствуют				
9 Правопритизания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведения государственной регистрации права (перехода, прекращения права), отраничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта исдвижимости;							
	Сведения о невозможности госуда перехода, прекращения, ограниче участок из земель сельскохозяйств	ия права на земельный					

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3 — Лист 4 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости Описание местоположения земельного участка



М.П.

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Московской области полно навизновные органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

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

Раздел 1 Лист 1

			Раздел 1 Лист 1			
Земельный участок						
	вид объекта	недвижимости				
Лист № 1 раздела 1 Всего лис	гов раздела 1; 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 12			
06.06.2023г. № КУВИ-001/2023-131190622						
Кадастровый номер:	50:23:0020459:15					
Номер кадастрового квартала:	50:23:0020459					
Дата присвоения кадастрового номера:	02.11.1993					
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют					
Местоположение:		обл. Московская, р-и Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, д. Сидорово, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала				
Площадь:	29182 +/- 1495					
Кадастровая стоимость, руб.:	46107.56					
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют	данные отсутствуют				
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:23:0000000:118					
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	данные отсутствуют				
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения					
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного производства					
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют	r	·			
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:						



				Juer 2	
		Земетына	й участок		
		вид объекта г	едвижниести		
Лист № 2 раздела 1	Всего листов	раздела 1:3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 12	
06.06.2023c N: KVBII-001/2023-131190622					
Кадаетровый номер:		50:23:0020459:15			
Сведения о том, что эпостьный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследии, публичного сервилуты:		11.08.2022, ограниче подголления запрецы 1) отроительное бол невоеверной защиты 2) непользование сто 3) размещение кладб минических, взумние радиомических, взумние радиомических отког 4) осуществление за подголления реки До условиями непользол ОГВ/ОМСУ: Месков	ние аспользования земельного уче- вотов, капитального строительства, егото в капитального строительства, территорый и объектов от негатива инд, котомостильнием, объектов ра- пах, гокомичных, отроизвошем вего сос; цанонных мер по борьбе с вредны- рка в Раменском горосском округе- нами территории, дала решения: 12	енного плодородии; дочешения отколом производства и потребления, дести, пунктов хранения и захоромения ими организмами, вкд/назоченование: Зона Масковской области, тип: Иная зона с особыми 7.05.2022, номер решения: 51, намеженияме рацесние Фезедального ателетова водиму ресурсог	
Сведения о том, что земельный участок расп особой экономической зопы, территории опе социально-экономического развитии, зопы те развития в Российской Федерации, игориой з	режающего грриториального коны:	данные отсутствуют			
Сведения о том, что земельный участок расп особо охраняемой природной территории, ох лесничести:		данные отсутствуют			
Сведения о результатах проведения государс земельного надзора:	твенного	двиные отсутствуют			
Сведения о расположении земельного участи территории, в отношении вогорой утвержден территории:		данные отсутствуют			
Условный номер земельного участка:		данные отсутствуют			
Сведения о принятии акта и (или) заключени предусматривающих предоставление в соотке вемельным законодолельством исполнятельно посударственным органом влясти или органо- сомуправления, вакоманется в посударстве жумиципальной собственности земельного у строительства наемного дома оснивального и наемного дома вомосрчесного использование наемного дома вомосрчесного использование	етотвии с ьы органом м местного енной или частка для спользования или	данные отсутствуют			
полное наименование долж				инициаль, фанилия	





Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Раздел 2 Лист 4

_					вид объекта не;	движимости			
Лист № 1 раздела 2 Всего листон					a 2: 3	Всего разде:	лов: 6	Всего листов выписки: 12	
.06	2023r. J	№ КУВИ-001/2023-1311906	522						
					0020459:15				
	Право	обладатель (правообладате	ели):	1.1	Закрытый паево	ой инвестиционный фо	онд недвижимос	ти "РВМ • Подмосковный"	
		ния о возможности предос нальных данных физическо		1.1.1	данные отсутст	вуют			
	Вид, в права:	омер, дата и время государ :	оственной регистрации	2,1	Общая долевая 50:23:0020459:1 28.12.2022 13:0	15-50/145/2022-4			
	регис	ния об осуществлении госу грации сделки, права без но в согласия третьего лица, ор	вобходимого в силу	3.1	данные отсутст	вуют			
		вничение прав и обременение объекта недвижимости							
	4.1	вид:			ительное управл	ение			
	ı	дата государственной регистрации:			2022 13:07:48				
	I	номер государственной ре			0020459:15-50/14				
		срок, на который установ: обременение объекта неда		Срок	действия с 28.12.	2022 no 31.12.2027			
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал", ИНН: 7722563196				
		сведения о возможности г лицам персональных дани		данные отсутствуют Договор купли-продажи недвижимого имущества, № РВМ/В, выдан 19.12.2022					
		основание государствении	ой регистрации:						
	ı			Правила доверительного управления, выдан 18.10.2007					
		сведения об осуществлени регистрации сделки, прав необходимого в силу зако лица, органа:	а, ограничения права без		не отсутствуют				
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют					

					Лист 5
			Земельны		
$\overline{}$			вид объекта н	едвижимости	
	Лист № 2 раздела 2	Всего листов	раздела 2: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 12
06.06.	2023г. № КУВИ-001/2023-13119062	12			
Кадас	гровый номер:		50:23:0020459:15		
	сведения о депозитарии, ко хранение обездвиженной д закладной или электронной ведения о внесении измене регистрационную запись о	окументарной 6 закладной: ний или дополнений в			
5	Договоры участия в долевом стро		не зарегистрировано		
6	Заявленные в судебном порядке п		данные отсутствуют		
7	Сведения о возможности предоста персональных данных физическог		данные отсутствуют		
8	Сведения о возражении в отношея зарегистрированного права:	оии	данные отсутствуют		
9	Сведения о наличии решения об и недвижимости для государствения нужд:		данные отсутствуют		
10	Сведения о невозможности госуда без личного участия правообладат представителя:	рственной регистрации еля или его законного	данные отсутствуют		
11	Правопритязания и сведения о на: не рассмотренных заявлений о пр государственной регистрации пра прекращения права), ограничения объекта недвижимости, сделки в о недвижимости:	оведении ва (перехода, права или обременения			



			Лист 6
	Земелы	ый участок	
	вид объекта	недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 12
06.06.2023г. № КУВИ-001/2023-1311906	22		
Кадастровый номер:	50:23:0020459:15		
П Сведения о невозможности госуд перехода, прекращения, ограниче участок из земель сельскохозяйст		r	

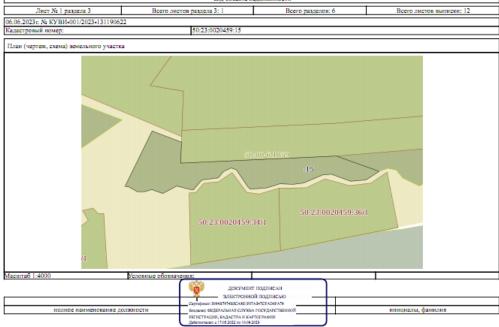


Раздел 3 Лист ка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 3 Всего листов раздела 3: 1 Всего разделов: 6 Всего листов выписки: 12



Раздел 3.1 Лист 8

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

Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 3.1 Всего листов раздела 3.1: 2 Всего разделов: 6 Всего листов выписки: 12

06.06.2023г. № КУВИ-001/2023-131190622

Кадастровый помер: 50:23:0020459:15

				On	исание местоположения град	ниц земельного участка	
N ₂ n/n	Номер начальн	конечн	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
1	2 as	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	109°44.1°	97.43	данные отсутствуют	50:23:0020459:19	адрес отсутствует
2	1.1.2	1.1.3	237°10.1°	33.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	265°9.7`	32.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	290°11.8°	43.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	265°21.8°	18.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	247°5.9°	44.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.8	262°47.3°	22,06	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	1.1.8	1.1.9	272°26.1°	28.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	1.1.8	1.1.8			данные отсутствуют	50:23:0020459:36	адрес отсутствует
10	1.1.9	1.1.10	252°34.7°	28.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
-11	1.1.10	1.1.11	265°0.0°	36.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	1.1.11	1,1,12	314°31.6°	8.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	1.1.11	1,1,11			данные отсутствуют	50:23:0020459:34	адрес отсутствует
14	1.1.12	1.1.13	326°7.7'	42.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	1.1.13	1,1,14	289°45.8°	11.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	1.1.14		245°38.3°	18.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	1.1.15	1.1.16	219°26.3°	17.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	1.1.16	1,1,17	259°55.6`	5.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	1.1.17	1.1.18	263°28.2°	26.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	1.1.18	1,1,19	244°8.5°	5.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	1.1.18	1.1.18			данные отсутствуют	50:23:0020459:34	адрес отсутствует
22	1.1.19	1.1.20	220°7.0°	25.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют



							Лист 9
					Земельный у	часток	
					вид объекта недв	ижимости	
	Лис	т № 2 ра	пдела 3.1	Всего лис	тов раздела 3.1: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 12
06.06	.2023r: N	куви-	001/2023-131190	1622			
Кадас	тровый і	номер:			50:23:0020459:15		
	2	3	4	5	6		0
23	1.1.20	1.1.21	273°31.2°	6.35		50:23:0020459:34	8
24	1.1.21	1.1.22	284°20.0°	30.42	данные отсутствуют данные отсутствуют	данные отсутствуют	адрес отсутствует данные отсутствуют
25	1.1.22	1.1.23	241°46.5°	33.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	1.1.23	1.1.24	289°34.9°	24.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	1.1.24		254°22.6'	17.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	1.1.25	1.1.26	270°31.0°	14.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	1.1.26	1.1.27	299°54.8°	20.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	1.1.27	1.1.28	279°18.3°	8.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	1.1.28	1.1.29	26°2.8°	131.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	1.1.29	1.1.30	110°43.9°	67.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	1.1.30	1.1.31	182°12.4'	44.95	данные отсутствуют	50:23:0020459:694	данные отсутствуют
34	1.1.30	1.1.30			данные отсутствуют	50:23:0000000:117715	данные отсутствуют
35	1.1.31	1.1.1	87°23.0°	332.77	данные отсутствуют	50:23:0020459:694	данные отсутствуют



Раздел 3.2 Лист 10

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

			Описание местоположени	земельного участка		
			Земельный :	часток		
			вид объекта нед	вижимости		
Л	Гист № 1 раздела :	3.2	Всего листов раздела 3.2: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 12	
06 20231	: Nº КУВИ-001/20	23-131190622		•		
	ий номер:		50:23:0020459:15			
			Сведения о характерных точках :			
			Система координат	MCK-50, зона 2		
Іомер	Коорди	наты, м	Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная пог		
точки	X	Y	1	координат характерных точек гр	аниц земельного участка, м	
1	2	3	4	5		
1	446981.71	2256660.51		7.5		
2	446966.52	2256328.09		7.5		
3	447011.44	2256329.82		0.3		
4	447035.19	2256267.07		0.3		
5	446916.8	2256209.21		0.3		
6	446915.35	2256218.06		0.3		
7	446905.31	2256235.51		0.3		
8	446905.18	2256249.92		0.3		
9	446909.8	2256266.44		0.3		
10	446901.48	2256289.83		0.3		
11	446917.47	2256319.62		0.3		
12	446909,94	2256349.09		0.3		
13	446909.55	2256355.43		0.3		
14	446928.73	2256371.59		0.3		
15	446931.1	2256376.48		0.3		
16	446934.14	2256403.04		0.3		
17	446935.11	2256408.5		0.3		
18	446948.69	2256419.67		0.3		
19	446956.13	2256436.1		0.3		
20	446952.21	2256447.01		0.3		
21	446916.62	2256470.9		0.3		
22	446910.62	2256477		0.3		
			ДОКУМЕНТ II З.ПЕКТРОННОЙ Сцупфикт: 10446797482CASE IR07A3	тодписью тогалигая		
	полное наиз	менование должи	ОСТИ Впадалия ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГО	сударственной в	нициалы, фамилия	

					Лист 11
			Земельный		
			вид объекта нед	вижимости	
J	Іист <i>№</i> 2 раздела :	3.2	Всего листов раздела 3.2: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 12
06.06.20231	: № КУВИ-001/20	23-131190622			
Кадастровь	гй номер:		50:23:0020459:15		
1	2	3	4		5
23	446913.76	2256512.89			0.3
24	446922.32	2256540.17			0.3
25	446921,12	2256568.39			0.3
26	446923.89	2256590.28			0.3
27	446941.27	2256631.42			0.3
28	446942.78	2256650.04			0.3
29	446927.69	2256691.06			0.3
30	446930.46	2256723.78			0.3
31	446948.81	2256752.22			0.3
1	446981.71	2256660,51			7.5



ка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Раздел 4.1 Лист 12

Сведения о частях земельного участка

		Земельный	участок					
		вид объекта нед	вижимости					
Лист № 1 раздела 4.1 Всего листов раздела 4.1: 1 Всего разделов: 6 Всего лист								
06.06.2023г; № КУВИ•00	1/2023-1311906	22						
Кадастровый номер:		50:23:0020459:15						
четный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или о недвижимости	эграничения права на объект недвижим	иости или обременения объекта				
	2	3						
		выд ограничения (обременения): ограничения п российской Федерации; Срок действия: не уста затопления, подтопления поверхностными водая городских округов Бронинцы, Каниры, Коломен Раменский Московской области от 17.05.2022 М агентства водных ресурсов; Содержание ограни 1) строительство объектов канитального огроит территорий и объектов от негативного воздейст подородих; 3) размещение кладбищ, котомоги химических, варынчатых, токсичных, отравляю осуществление авиационных мер по борьбе с вр ресства ганини: Зона с особыми условиями испо	повлен; реквизиты документа-основани ин рек Москва, Ока, Уча, Клязьма, Пав ский, Ивантеевка, Лосино-Петровский 5 51 выдан: Московско-Окское бассейи чения (обременения): В границах они этьства, не обеспеченных сооружениях вод; 2) использование сточных вод лыников, объектов размещения отходо- щих веществ, пунктов хранения и заход едильми организмами.; Ресстроный ного-	их: приказ об утверждении границ зои гра, Дорка, Северка на территориях , Папловский Посад, Пулновнский и овое водное управление Федерального втопления, подтопления запрещаются: им и (или) методами ниженерной защиты в целях поамшения почвенного в производства и потребления, ронения радновативных откодов 4) мер границы: 50:00-6.1859; Вид объекта				



Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Московской области

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

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

				Раздел 1 Лист 1		
		Земельны	ій участок			
		вид объекта в	едвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов	раздела 1: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 10		
06.06.2023г. № КУВИ-001/2023-13119112	20					
Кадастровый номер:		50:23:0020459:14				
Номер кадастрового квартала:		50:23:0020459				
Дата присвоения кадастрового номера:		02.11.1993				
Ранее присвоенный государственный учи	етный номер:	данные отсутствуют				
Местоположение:		 обл. Московская, р-и Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, д. Сидорово, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала 				
Площадь:		29654 +/- 1507				
Кадастровая стоимость, руб.:		46853.32				
Кадастровые номера расположенных в п участка объектов недвижимости:	ределах земельного	данные отсутствуют				
Кадастровые номера объектов недвижим образован объект недвижимости:	ости, из которых	50:23:0000000:118				
Кадастровые номера образованных объе	ктов недвижимости:	данные отсутствуют				
Категория земель:		Земли сельскохозяйственного назначения				
Виды разрешенного использования:		Для сельскохозяйственного производства				
Сведения о кадастровом инженере:		даниме отсутствуют				
Сведения о лесах, водных объектах и об объектах, расположенных в пределах зек		данные отсутствуют				



				Лист 2		
		Земельны	й участок			
		вид объекта и	едвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов	раздела 1: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 10		
06.06.2023r: No KVBM+001/2023+131191120						
Кадастровый номер:		50:23:0020459:14				
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особымы условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:		11.08.2022, ограничен подтопления запреща 1) строительство объ- инженерной защиты 2) использование сто- 3) размещение кладбі химических, взрывча радиоактивных отход 4) осуществление ави подтопления реки До устопления реки До устопления устопле	ние использования земельного участка изгосте: вктов капитального строительства, не с территорий и объектов от исгативного иных вод в целях повышения почаению ини, скогомогильниям, объектов разме- тьях, токсичаниях, отранизациях вещест ов; ашионных мер по борьбе с вредными с рка в Раменском городском округе Мо- ания территории, дата решения: 17.05.	го плодородия; щения отходов производства и потребления, в дунктов хранения и захоронения кражизмами., вид/наименование: Зона ковской области, тип: Иная зона с особами 2022, помер решения: 51, наименование симе Федерального агентства водимы ресурсс симе Федерального агентства водимы ресурсс		
Оведения о том, что земельный участок ра	ana angan n manunay	ланные отсутствуют	это опуссивенания, те треоует пуским	щи		
сведения о том, что земельный участок ра особой экономической зоны, территории о социально-экономического развития, зоны развития в Российской Федерации, игорио	пережающего территориального	данные отсутствую:				
Сведения о том, что земельный участок ра особо охраняемой природной территории, лесничеств:		данные отсутствуют				
Сведения о результатах проведения госуда земельного надзора:	рственного	данные отсутствуют				
Сведения о расположении земельного учас территории, в отношении которой утверж; территории:		данные отсутствуют				
Условный номер земельного участка:		данные отсутствуют				
Сеодения о принятии акта и (или) заключе предусматривающих предоставление в сос земельным законодательством исполнител государственным органом власти или орга самоуправления, находящегось в государ- муниципальной собственности земельного строительства наемного дома социального наемного дома вхоммерческого использована	ответствии с ъным органом иом местного твенной или о участка для использования или	данные отсутствуют				
		электронно	г подписан ой подписью			
полное наименование дол		артафикат: 50949797483CASE1F07 Інаралист ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖЕ/		инициалы, фамилия		
manne namentinanne gov	,	ВГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАР Бебетинтирии с 17.05.2022 по 10.08.2	тография			

			Лист 3			
		ій участок				
	вид объекта в	едвижимости				
Лист № 3 раздела 1 Всего лис	тов раздела 1: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 10			
06.06.2023г. № КУВИ-001/2023-131191120						
Кадастровый номер:	50:23:0020459:14					
Сведения о том, что земельный участок или земельные учас- образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимое для государственных или муниципальных нужд:						
Сведения о том, что земельный участок образован из земель земельного участка, государствениях собственность на котор не разграничена:		данные отсутствуют				
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют	данные отсутствуют				
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"				
Особые отметки:	зарегистрированных ограничения (обреме Земельного кодекса I документа-основани водами рек Москва, Брониицы, Кашира,		менений недвижимого имущества: вид учистов, предусментов, предусментов, 13.10.2022; реквизиты опления, подтопления поверхностными а на территориях городских корусментов, подкожий Двилоский Поседа, Путитивский, Павлопоский Поседа, Путитивский и			
Получатель выписки:	управление Федерал	юй области от 17.05.2022 № 51 выдан: М ьного агентства водных ресурсов. Сведен в о частях земельного участка, отсутствую о Селедарии.	ия, необходимые для заполнения			



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Раздел 2 Лист 4

					вид объекта не	едвижимости				
Лист № 1 раздела 2 Всего листов					a 2: 3	Bee	его разделов: 6		Всего листов выписки: 10	
.06	2023r. J	№ КУВИ-001/2023-131191	120							
					0020459:14					
	Право	обладатель (правообладат	ели):	1.1	Закрытый паев	ой инвестици	энный фонд неді	ижимост	и "РВМ • Подмосковный"	
		ния о возможности предос нальных данных физическ		1.1.1	данные отсутст	гвуют				
2	Вид, г права:	омер, дата и время госуда :	рственной регистрации	2,1	Общая долевая 50:23:0020459: 28.12.2022 13:0	14-50/145/202				
	регис	ния об осуществлении гос трации сделки, права без н в согласия третьего лица, о	еобходимого в силу	3.1	данные отсутст	гвуют				
		вничение прав и обременение объекта недвижимости:								
	4.1	вид:			ительное управл	пение				
	1	дата государственной регистрации:			2022 13:07:48					
	1	номер государственной р			0020459:14•50/1					
		обременение объекта нед	вижимости:	г Срок действия с 28.12.2022 по 31.12.2027						
		лицо, в пользу которого у прав и обременение объе	становлены ограничение кта недвижимости:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал", ИНН: 7722563196						
		сведения о возможности лицам персональных дан		данные отсутствуют						
		основание государствени	ой регистрации:	Правила доверительного управления, выдан 18.10.2007						
	I			Договор купли-продажи недвижимого имущества, № РВМ/В, выдан 19.12.2022						
		регистрации сделки, прав	ведения об осуществлении государственной вегистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего нива, оптана:			данные отсутствуют				
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:			не отсутствуют					

					Лист 5				
	Земельный участок								
$\overline{}$			вид объекта н	едвижимости					
	Лист № 2 раздела 2	Всего листов	раздела 2: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 10				
06.06.2	2023г. № КУВИ-001/2023-13119112	20							
Кадаст	гровый номер:		50:23:0020459:14						
сведения о депозитарии, который осуществляет храневие обездвиженной документарной закладной или лекторной закладной; ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную заимсе, об инотеке:									
5	Договоры участия в долевом стро		не зарегистрировано						
6	Заявленные в судебном порядке п		данные отсутствуют						
7	Сведения о возможности предоста персональных данных физическог		данные отсутствуют						
8	Сведения о возражении в отношен зарегистрированного права:	нии	данные отсутствуют						
9	Сведения о наличии решения об и недвижимости для государствении нужд:		данные отсутствуют						
10	Сведения о невозможности госуда без личного участия правообладат представителя:	рственной регистрации геля или его законного	данные отсутствуют						
11	Правопритязания и сведения о на: не рассмотренных заявлений о пр государственной регистрации пра прекращения права), ограничения объекта недвижимости, сделки в о недвижимости:	оведении ва (перехода, права или обременения							

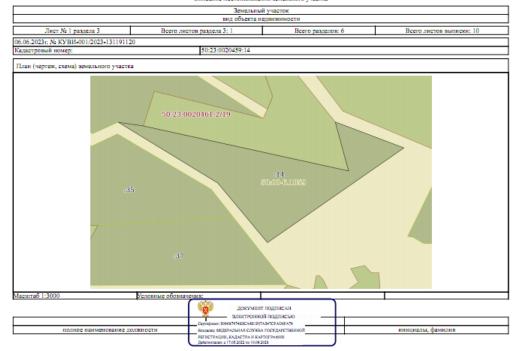


					Лист 6				
	Земельный участок								
	вид объекта недвижимости								
	Лист № 3 раздела 2	Всего листов г	раздела 2: 3 Всего разделов: 6 Всего		Всего листов выписки: 10				
06.06.2	2023г. № КУВИ-001/2023-1311911	20							
Кадаст	гровый номер:		50:23:0020459:14						
	Сведения о невозможности госуд перехода, прекращения, ограниче участок из земель сельскохозяйст	ния права на земельный							



Раздел 3 Ль

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



Раздел 3.1 Лист 8

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка											
	Земельный участок										
вид объекта недвижимости											
Лист № 1 раздела 3.1 Всего листов раздела 3.1: 1 Всего разделов: 6 Всего листов выписки: 10											
06.06	.2023r: N	куви	-001/2023-131191	120							
Када	стровый:	номер:			50:23:0020459:14						
				Or	писание местоположения гра	ниц земельного участка					
N ₂	Номер	точки	Дирекционный	Горизонтальное	Описание закрепления на	Кадастровые номера	Сведения об адресах правообладателей смежных				
n/n	начальн	конечн	угол	проложение, м	местности	смежных участков	земельных участков				
	as	2.5									
- 1	2	3	4	5	6	7	8				
1	1.1.1	1.1.2	98°19.4°	40.69	данные отсутствуют	50:23:0000000:164293	alex_kijnyakov@yandex.ru, Москва г, ул. Народног Ополчения, д. 11, кв. 656				
2	1.1.2	1.1.3	102°23.0°	336.6	данные отсутствуют	50:23:0020461:2	адрес отсутствует				
3	1.1.3	1.1.4	344°46.9°	81.53	данные отсутствуют	50:23:0020461:2	адрес отсутствует				
4	1.1.4	1.1.5	110°43.9°	117.8	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют				
- 5	1.1.5	1.1.6	235°11.3°	266.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют				
- 6	1.1.6	1.1.7	320°13.6°	124.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют				



Раздел 3.2 Лист 9

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

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 10				
06.06.2023r; N: KYBII-001/2023-131191120							
Кадастровый номер: 50:23:0020459:14							

	Сведения о характерных точках границы земельного участка								
	Система координат МСК-50, зона 2								
Номер	Коорди	наты, м	Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения					
точки	X	Y		координат характерных точек границ земельного участка, м					
1	1 2 3		4	5					
1	447100,22	2255746.08		0.3					
2	447094.33	2255786.34		0.3					
3	447022.15	2256115.11		0.3					
4	447100.82	2256093.71		0.3					
5	447059.12	2256203.88		0.3					
6	446907.03	2255985.15		0.3					
7	447002.62	2255905.58		0.3					
1	447100.22	2255746.08		0.3					



Раздел 4.1 Лист 10

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 4.1 Всего листов раздела 4.1: 1 Всего разделов: 6 Всего листов выписки: 10							
06.06.2025r. Na KYBM-001/2023-131191120							
Кадастровый номер: 50:23:0020459:14							

Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
	Весь	выд ограничения (обраменения); ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного ждекса Российскей Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об утверждении границ зон затопления, подтопления поверхностными водами рек Москва, Ока, Уча, Клязьма, Пахра, Дорка, Северка на территориях городских округов Бронинды, Кашира, Коломенский, Ивантеевка, Лосино-Петровский, Павловский Посад, Пунимиский и Раменский Московской области от 17.05 2022 № 51 выявля: Московско-Окское бассейновое водное дварального агентства водных ресурсов; Содержание ограничения (обременения): В границах зон затопления, подтопления запрещаются: 1) строительство объектов капитального строительства, не обеспеченных сооружениями и (или) методами инженерной защиты территорий и объектов от неативного водействия вод; 2) использования сточных вод в целях повышения поченного плодородия; 3) размещение кладбиц, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, вырыматых, коскичных, отранатьющих веществ, пунктов кранения и захоронения радистивных отходов; осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.; Реестровый номер границы: 50:00-6.1859; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Зона подтопения реки Дорка в Раменском городском округу Московской бойдсти; Тить зоны: Иназ зоны с особыму условиями использования территории.



Филиал публично-правовой компании "Роскадаетр" по Московской области

волие наличники оргаз регитриции цея

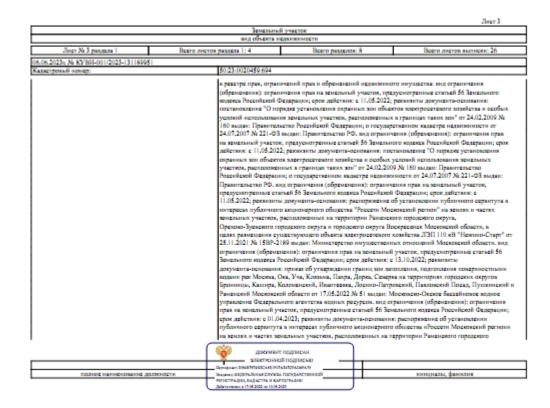
Выписка из Единого государственного ревстра недановимости об объекте недвижимости

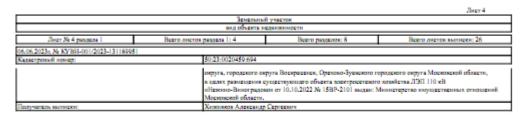
Сведения о характеристиках объекта недаимонности
На основании запроса от 06.06.2023, поступнящего на рассмотрение 06.06.2023, сообщаем, что согласно записам Единого государственного реестра недаимонности:

				Раздел 1 Лист 1		
		Земельны	й участок			
		вид объекта и	единжимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов	раздела 1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26		
06.06.2023r; No KYBH-001/2023-131189951						
Кадастроный номер:		50:23:0020459:694				
Номер кадастрового квартала:		50:23:0020459				
Дата присвоения кадастрового измера:		11,05,2022				
Ракее прискоенный государственный учет	ный намер:	данные отсутствуют				
Местоположение:			и, Московская область, Раменский горо	цехай округ		
Площара		142158 +/- 3299				
Кадастровая стоимость, руб.:		3084828.6				
Кадастровые измера расположенных в пре участка объектов недвиженности:	целых земельного	данные отсутствуют				
Кадастровые номера объектов недвижено образован объект недвижимости:	сти, из которых	50:23:0020459:74				
Кадастровые измера образованных объект	ов недвижимости:	данные отсутствуют				
Категория земель:		Земли сельскоминёственного наиначения				
Виды разрешенного использования:		для сельскохозяйственного производства				
Сведения о кадастровом инженере:		ображиванием 3 менетыных участких путем разделя земетынию участка с кадастривым номером 30/23/00/2045/74, расписименного обл. Мосиваекая, р.н Раминский, сельские песеление Новахидительность, замежнымій участки расписимим и приградьной части кадастривого квартала				
Сведения о лесах, ведных объектах и об и объектах, расположенных в пределах земе		данные отсутствуют				
Сведения о том, что земельный участик по в границах запы с особыми условиями ист территории, территории объекта культури публиченти сервитута:	OTHER DESIGNATION AND PROPERTY.	данные отсутствуют				

	документ подписан электионной подписью	ļ
полное накменование должности	Сутфия ОНЕНТИВСКИ РОБИТОВАТО В В В В В В В В В В В В В В В В В В В	инициалы, фамилия
	PREFECTIVACION, KAÇACTIVA II KAPTOLITINGONI Çelenomenen e 17.08.2022 no 10.08.2021	

Земельный участок вид объекта неданизимости								
	вид объекта в	единикиости						
Лист № 2 раздела 1 Всего листо	в раздела 1: 4	Всего листов выписки: 26						
6.06.2023r; No KVBW-001/2023-131189951								
(адастроный номер:	50:23:0020459:694							
Сведения о том, что земельный участик расположен в границах посбой экономический зоны, территории опережающего скинально-экономического развития, зоны территориального наватиях в Российской Федерации, игориай зоны:	данные отсутствуют							
Сведения о том, что земельный участих расположен в границах эсобо охраняемой природной территории, охотничьих утодий, всеничастя:	данные отсутствуют							
Сведения о результатах проведения государственного	данные отсутствуют							
емельного надвора:	_							
Сведения о расположении эемельного участка в границах герритории, в отношении которой утвержден проект межевания герритории:	данные отсутствуют							
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	данные отсутствуют						
Сведения о принятии акта и (или) заключении догомора, предусматримовениях предоставления в соответствии с вемельным законодательством исполнотельным органом осударственным органом высаты или органом местниго сможуправления, находящегося в государственной или домографирациям, находящегося в государственной или	данные отсутствуют							
нуниципальной собственности земельного участка для ггроительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:								
Сведения о том, что земельный участих или земельные участки ображевамы на основания решения об изъятно земельного участка и (кик) расположенного на нем объеста недвиженности для государственных или муниципальных нужд:								
Сведения о том, что земельный участок образован из земель ил земельного участка, государственная собственность на воторые не разграничена:								
Сведения о наличии земельного спора о местоположения границ земельных участиля:	данные отсутствуют							
татус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте	недвижниости имеют статус "актуальны	s'					
Особые отметю:	Для данного земельн участков) с кадастро ограничениях права з докумых	ого участка обеспечен доступ посредств вым измером (жадастровыми исмерами): на объект недажиммости, обременениях т подписын	ом земельного участка (земельных 50:23:0000000:154498. Сведения об					
	Orminan MARINGGARD	TAMPEROWAN						
полное наименование должности	Branco GUERATARA CIVES		инициалы, фамилия					







Раздел 2 Лист 5

Выписка из Единого государственного ресстра недановимости об объекте неданжимости Сведения о зарегистрированных правах

	Земельный участок									
					вид объекта з	нтроинжиндр				
	Л	ет № 1 раздела 2	Всего листов	phige	n 2: 3	Всего раздело	on: 8	Всего листов выписки: 26		
06.06.	1023m.)	N. KVB0-001/2023-1311800	-							
Калас	ровий	номер:		50:23:	0020459:694					
1	Прино	обладатель (правообладате:	m):	1,1	Закрытый пас	най инвестиционный фан	нд недвижимост	гк "РВМ - Порноскраный"		
	Cheage	ния о возможности предост	анления третьим лицам	1,1,1	двиные отсут	ствуют				
		налиних данных физическо			-					
-	права:	юмер, дата и время государс :	ственной регистрации	2,1		и собственность 0:694-50/145/2022-5 :07:48				
3	Сведе	ния об осуществлении госу;	цественой	3.1	двиные отсут	ствуют				
		грации сделки, права без не		l	1	-				
		согласия третьего лица, ор ичение прав и обременение		-						
ľ	Orpan	ичение прав и опременение вил:	оомекта неданиконмости:	70						
	T-1	лита государственной реги			ительное упра 2022 3-07-48	LIERKE				
	ı	номер государственной реги		50:23:0020450:694-50/[45/2022-6						
1	ı	срок, на который установл								
1	ı	обременение объекта неда	изокмости:							
		лицо, в пользу которого ус прав и обременение объект	тановлены ограничение га недвижимости:	с Закрытос акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал", ИНН: 7722563196						
		сведения о возможности п лицам персональных дани		данные отсутствуют						
l	l	основание государственно	й регистрацки:	Договор купли-продажи недвижимого имущества, № РВМ/В, выдан 19.12.2022						
	ı	1		Правила доверительного управления, выдан 18.10.2007						
ı	ı	сведения об осуществлени		дыные отсутствуют						
	ı	регистрации сделки, права								
	ı	необхидимого в силу закон	в сопласия третьего							
1	ı	сведения об управляющем	залогом и о договоре	данные отсутствуют						
		управления залогом, если з	накой договор заключен							
1	для управления ипотехой:									
				and the						
					докумви	т подписан				
				-		ой подписые	-			
⊢				Copyrightern SINSENTALISCALISPOTALISCALISPAN						
		полное наименование д				а госкдалственой еготралия	-	конциалы, фамосиия		
	(NETHETPAIGO, KAÇACTYA II KAPTOTPAGON Selementera e 17.01.2021 m 10.01.2021					

					Лист б					
			Земельный							
	вид объекта недвижнимости									
	Лист № 2 раздела 2	Всего листов	раздела 2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26					
06,06,2	2023г. № КУВИ-001/2023-13118995									
Kagaer	гровый номер:		50:23:0020459:694							
	сведения о депозитарии, ко хранение обездвиженией до закладаций или засигровный ведения о виссения измене регистрационную запись об	жументарной закладной: ной или дополнений в								
5	Договоры участия в долевом строк		не зарегистрировано							
6	Заявленные в судебном порядке пр		данные отсутствуют							
7	Сведения о возможности предоста персональных данных физического		данные отсутствуют							
8	Сведения о возражении в отношен зарегистрированного права:	ни	данные отсутствуют							
9	Сведения о наличии решения об и недвижимости для государствениь нужд:		данные отсутствуют							
10	10 Сведения о невизмизмости государственной регистрации без дичного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют							
11	Правопритизания и сведения о нал не рассмотренных закалений о про государственной регистрации пра- прекращения права), ограничения объекта веданокимости, сделки в о неданжимости:	ведении в (перехода, права или обременения								



			Jbset 7
	Земельны	й участок	
	вид объекта н	едининости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26
06.06.2023г; № КУВИ-001/2023-1311899;			
Кадастроный номер:	50:23:0020459:694		
 Сведения о неказначности госуд перехода, прекращения, ограниче участок из земель сельскомизяйст 			



Pager 3 Ther 8

| Section | Sect

Paggen 3.1 Jlner 9

Выписка из Единого государственного ресстра недвижнимости об объекте недвижнимости Описание местополивения земельного участка

					Земельный уч		
_					вид объекта недан	нтэриян	
Лист № 1 раздела 3.1 Всего лис					тов раздела 3.1: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26
5,06	2023a N	куви	-001/2023-1311899	51			
R, T.B.	тровый г	номер:			50:23:0020459:694		
				0	пусание местоположения граз	нц земельного участка	
Ne t/m	Номер начальн ах	TORKH KOHENH SK	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местирсти	Кадастровые измера смежных участков	Снедения об адресах правообладателей смежны земельных участков
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1,1,1	1,1,2	87°23.0°	325.57	данные отсутствуют	50:23:0000000:165043	agpec oreytemyer
2	1,1,2	1,1,3	85°17.2°	256.15	данные отсутствуют	50:23:0000000:165043	адрес отсутствует
3	1.1.3	1,1,4	71*42,1*	141.57	данные отсутствуют	50:23:0000000:165043	вдрес отсутствует
4	1.1.4	1.1.5	71°41.9°	175.51	данные отсутствуют	50:23:0000000:165043	вдрес отсутствует
5	1.1.5	1,1,6	71°41.9°	73.85	данные отсутствуют	50:23:0000000:165043	вдрес отсутствует
6	1.1.6	1.1.7	81°0.4°	228.05	данные отсутствуют	50:23:0000000:165043	адрес отсутствует
7	1,1,7	1,1,8	81°0.2°	162.76	данные отсутствуют	50:23:0000000:165043	вдрес отсутствует
8	1.1.8	1,1,9	62*4.3*	186.63	данные отсутствуют	50:23:0000000:165043	вдрес отсутствует
9	1.1.9	1,1,10	49°36,2°	68.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
0	1,1,10	1,1,11	49*34.11	8.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
	1,1,11	1,1,12	49*39.5*	0.96	данные отсутствуют	50:23:0000000:154498(2)	адрес отсутствует; vadim-ekologia@mail.ru
2	1.1.12	1.1.13	140°38.9"	181.98	данные отсутствуют	50:23:0000000:154498(2)	адрес отсутствует; vadim-ekologia@mail.ru
3	1.1.13	1,1,14	218*55.3*	168.62	данные отсутствуют	50:23:0020459:695(2)	9262452184@mail.ru, обл. Московская, р.н. Люберецкий, п. Малаховка, ул. Калинина, д. 1-
4	1,1,14	1.1.15	236°58.8'	14	данные отсутствуют	50:23:0020459:66, 50:23:0020459:695(2)	адрес отсутствует; 9262452184@mail.ru, обл. Московская, р-и. Люберецкий, п. Малаховка, у Калинина, д. 1-а
5	1.1.15	1.1.16	270°45.7'	5.27	данные отсутствуют	50:23:0020459:66	адрес отсутствует
6	1.1.16	1.1.17	323°23.6'	116.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	1.1.17	1.1.18	261°0.5°	137.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	1.1.18	1,1,19	261*0.5	162.76	данные отсутствуют	50:23:0020459:18	вдрес отсутствует
9	1.1.19	1,1,20	261°0,4"	222.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	1,1,20	1,1,21	251*41.9*	68,15	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
					ZORVMENT TOU STREETPOHIOR TO Complete TOWN MEDICAL PRINCIPLE	дтисью	
_		HOUTH	ое накменование;	ролоскости	Branco GIGERATIONAL CTYXIN FOR		инициалы, фамилия
полное написнование должности					METICETALIBIO, KAÇACTAR II KAPTOFFEGURI		

							Лист 10		
	Земельный участок								
					вид объекта неда	изенности			
	Лист № 2 раздела 3.1 Всего листов раздела 3.1: 2 Всего разделов: 8 Всего листов выписки: 26								
06,06	2023n N	куви-	001/2023-131189	1051					
Кадас	троний :	юмер:			50:23:0020459:694				
1	2	3	4	5	6	7	8		
21	1,1,21	1.1.22	251941,91	175.51	данные отсутствуют	50:23:0020459:12	адрес отсутствует		
22	1.1.22	1.1.23	251942,01	149.91	данные отсутствуют	50:23:0020459:19	адрес отсутствует		
23	1.1.23	1,1,24	265*17.2*	265.76	данные отсутствуют	50:23:0020459:19	вдрес отсутствует		
24	1.1.24	1.1.25	267°23.0"	332.77	данные отсутствуют	50:23:0020459:15	данные отсутствуют		
25	1.1.25	1.1.26	2°12,4"	44,95	данные отсутствуют	50:23:0020459:15	данные отсутствуют		
26	1,1,26	1,1,27	2*12,2*	11,97	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
27	1.1.27	1.1.1	2°14,2"	13.33	данные отсутствуют	50:23:0000000:117715	данные отсутствуют		



Passen 3.2 Jlner 11

Выписка из Единого государственного реестра недвиженности об объекте недвиженности
Отнесние местополивения земельного участка

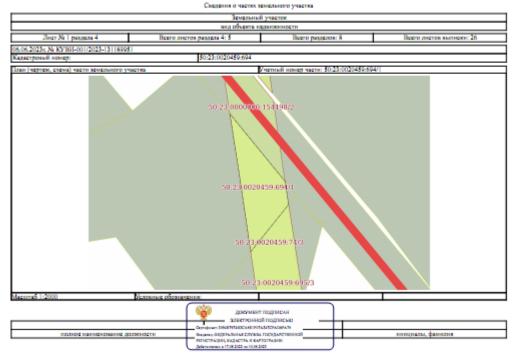
			Земельный учас якл объекта неланов		
Л	нет № 1 раздела I	3,2	Всего листов раздела 3.2: 2	Всего разделов: 8 Всего листо	в выпирки: 26
.06,2023n	No KYBII 001/20	23-131189951			
цастроны	й номер:		50:23:0020459:694		
			<u>'</u>		
			Сведения о характерных точках гран		
	-		Система координат)		
Номер	Коорди	каты, м	Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность опр	
TORKE	X	Y		координат характерных точек границ земелы	ого участка, м
+	2	3 2256330.8	4	5	
+	447036.72 447051.58	2256330.8 2256656.03	-	2.5 2.5	
	447051.58	2256911.31	-		
3 4	447072.63 447117.08	2256911.31 2257045.72	•	2.5 2.5	
	447172.19	2257045.72	-	2.5	
5	447172.19	2257212.35	•	2.5	
6	447231.03	2257262,46		2.5	
8	447256,48	2257668.47		25	
8	447343.89	2257833.36	•	2.5	
10	447388.43	2257885.7		23	
11	447393.9	2257892.12		2.5	
12	447394.52	2257892.85		2.5	
13	447253.8	2258008.24		2.5	
14	447122.61	2257902.3	•	25	
15	447114.98	2257890.56		2.5	
16	447115.05	2257885.29		2.5	
17	447208.88	2257815.59		2.5	
18	447187.33	2257679.41		2.5	
19	447161.89	2257518.65		2.5	
20	447127.13	2257299.03		2.5	
21	447105.73	2257234.33		2.5	
22	447050.62	2257067.7		2.5	
				2.5	
	полное нако	енование должное	Company DISENSED AND TOTAL TOTAL THE Broggery GRADINATIONAL CRYSTIA FOCKS.		OCOC

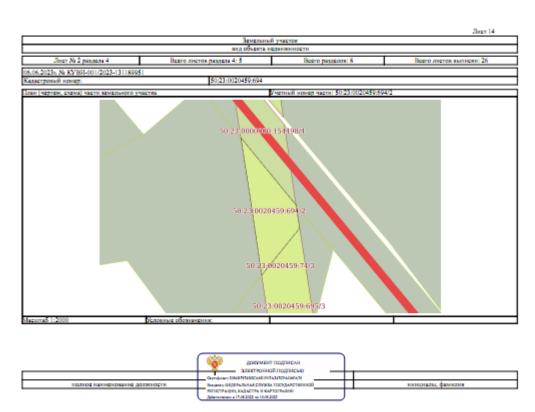
					Лист 12			
	Земельный участок							
			вид объекта не	нижниости				
J	Лист № 2 раздела 3.2 Всего листов раздела 3.2: 2 Всего разделок: 8 Всего листов выписки: 26							
06.06.2023	: N: КУВИ-001/20	23-131189951						
Кадастрон	ей номер:		50:23:0020459:694					
1	2	3	4		5			
23	447003.55	2256925.37			2.5			
24	446981.71	2256660.51			2.5			
25	446966.52	2256328.09			2.5			
26	447011.44	2256329.82			2.5			
27	447023.4	2256330.28			2.5			
1	447036.72	2256330,8			2.5			

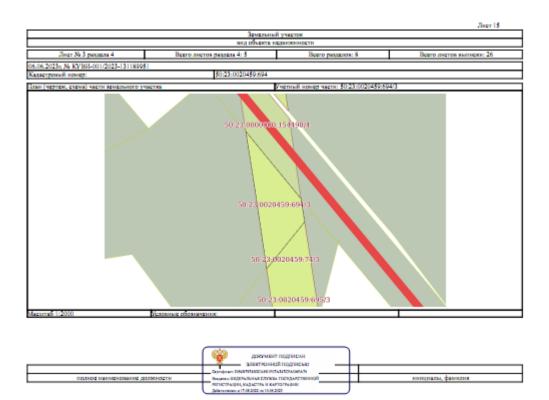


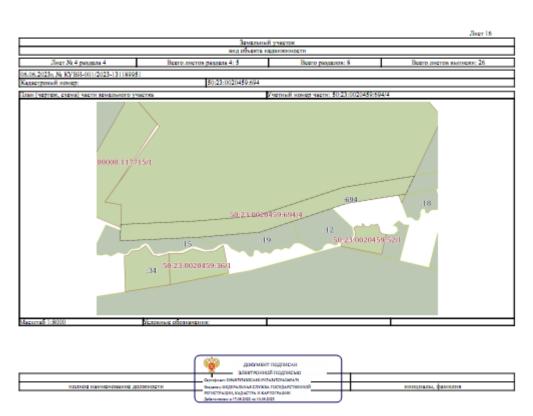
Pangen 4 J

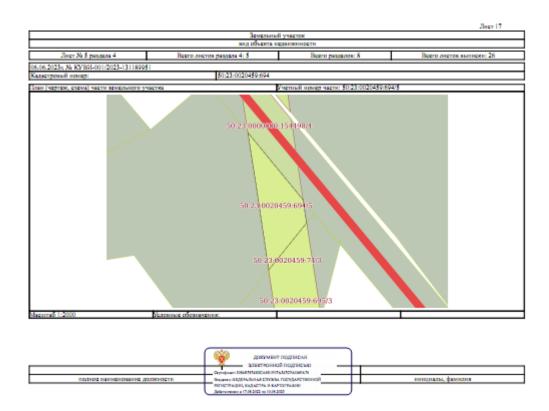
Выпнека из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости





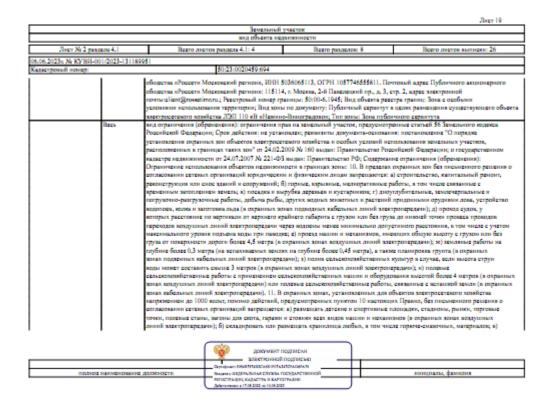


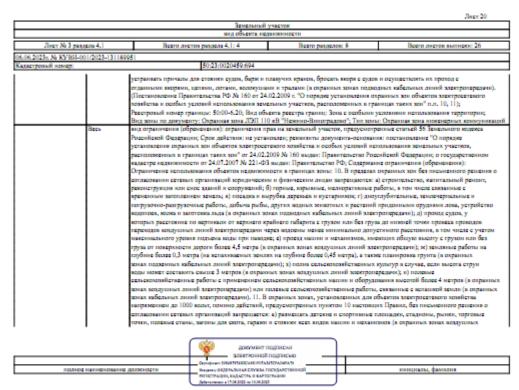




Раздел 4.1 Лист 18 Выписка из Единого государственного ресстра неданжимости об объекте неданжимости Сведения о частях земельного участка

		Земетьный у	часток	
		вид объекта нед	низенности	
Jiver Ne I pas	дель 4.1	Всего листом раздела 4.1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26
6.06.2023г. № КУВИ-0	01/2023-131189	151		
адветровый номер:		50:23:0020459:694		
четный номер части	Площав, и2	Содержание ограничения в использовании или о	граничения права на объект недакио	ности или обременения объекта
	2	3		
:23:0020459:694/1	4100	50:00-6.20		
123:0020459:694/2	4100	50:00-6.487		
1:23:0020459:694/3	4100	50:00-6,1666		
		Российский Федерации, Срок действии и устав апоплаения, подтипления поверхностными водам породскох коругов Броницы, Кашира, Коломен Раменский Москикский объясти от 17.05 2022 М ителитела водими ресурсов; Содержание ограние 1) стремевальство объясти капитального страите подородия; 3) размещение кладбии, сизтомоги докуместих видиминами раз объяст объяст осуществление визиционным мер по борьбе с вре- рестра границ; Зона с особыми условиями испо- а Раменском тородским меруте Москинской обла-	ин рек Мосика, Ока, Уча, Клязьма, П ский, Иванговка, Произво-Петровко 51 вадан: Мосивоко-Окосо бысові вених (обременням). В границах как пъства, не обветеченням сподумення на вад; 2) копользование сточнах ко пъников, объеков размещення откад, прих вещесть, пунктов храниення на вах едиалня организмами.; Ресстровый и пъзопавания территоро; Выд хоны с тот; Тит зонас: Иная вина с особыми	акра, Дорка, Северка на территориях (ф. Паксонский Посад, Пунконский и биское видине управление Седерального натоглариях, подгоглария запрешаются: вин и (кои) методами инжерешаются да вдежи повышения почановего воя произвидатия и интреборенку доринения радиомитивных стидам; 4) комер границы: 50:00-6.1859; Выд объекта документу: Зона подгоголовия реки Дорка условиями экспесиамиями территория
0:23:0020459:694/5	4100	вид приночения (обременения): ограничения по российский Федерации; Срок действии: не устан публичного сервитута в неитерески публичного и замельных участики, распользенных на террито Оремено-Зуевскиго городского округа Москво- завиства. ЛЭП 110 кВ иНежно-Виноградовки Москвоский объясти; Содержание ограничения (уместросетемого хизкйства ЛЭП 110 кВ «Нежни» досумент	оклен; реквизиты документь-основа кановерного общества объесет Мо- рон Раменского городского свути, и вій области, в целкк размещення суще т 10,10,202 № 15ВР-2101 вадак: М обремення»): Публичный сервитут -Виноградовом сроком на 49 лет в н	ини: распоражение об установлении селесові регисно на звылох и частях процесного мерута Восересовік, ествующего объекта злектросетевого неистерство клущественных откашений в целях развишения существующего объект
		элипонной		
		Compoun SHERMEDCASE POLAS		
полно	в наименование	GLISCHICTH BAUGHI, GUGEN, TANAS CITYMA II PETHCIPAUDO, KAJACTIA II KAPIG	PAGIN	кинциалы, фамилия





Весто дистем выда объекта изданованием в Весто разделям: 8 Весто дистем выписанием выда объекта изданованием в Весто разделям: 8 Весто дистем выписанием 26 06.06.2036, № КУВН-001/2023-131189951

Кадастровый измер: 50:23:0020459:604

шиний электропередами); 6) складировать неи размещать хранистица добых, в тим числе горкоче-смакочных, материалов; в) устраниять причалы для стоинов судов, барк и плавучих кранов, бросить квора с судов и осуществлять их примад с огданования кворами, цетами, дитами, водовунаю и тралами (в оправильения оправил в информации кабельная линий заметрепередами). (Постановарнием Правительства РО м. 160 от 74.02.200 г. 70 порядее установления окранизах изи объекта рестрои установления и правица таких ком" п.л. 10, 11); Ресстровый изинер граница: 50:00-6.487; Выда объекта ресстра траница: Зона с особыми условамии исплавования территории; Вид комы по документу: Оправива зона ЛЭП 110 кВ "Неконо-Стари"; Тип зоны: Оправива зона изинения (обременения): ограничения прав на земеденный Зона с особыми условамии исплавования территории; Вид ограниза зона правица объекта ресстра траница: Зона с особыми условамии исплавования территории; Вид ограниза зона правичения (обременения): ограничения прав на земеденный Зона с особыми условамии исплавования территории; Вид ограниза зона должной прав на земеденный зона с особыми условамии исплавования территории; Вид ограниза объекта разделения огранизательной объекта правительного опраднего опраднего опраднего опраднего опраднего опраднего опраднего опраднего опраднего опрадне и предежения опрадне предежения образа и правичения объекта дажи размещения с праднего объекта запестростенного можейства. ЛЭП 110 кВ "Неконо-Стари" с 25.11.201 № 1589-2189 выдаж Минитерести Мущественных отношения (Видентам на питерести Мущественных отношений Мосемаской бълги; отношения и целя размещенных существующего объекта электростенного объекта электростенного можейства. "ЛЭП 110 кВ "Неконо-Стари" сромы действия 40 лет в интереск Публичного акционерного общества в объекта раску размен



Раздел 4,2 Лист 22

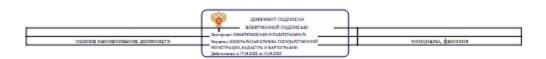
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

	Земельный участок								
	вид объекта недвиженности								
Jla	ст № 1 разделя	4,2	Всего листов раздела 4	2:5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26			
06.06,2023r; 3	6 КУ ВИ-001/2	023-13118995							
Кадастроный	номер:		50:23:002	0459:694					
	Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка								
	Учетный измер части: 50:23:0020459:694/1								
				Система ко	рдинат				
Номер точки	Koopax X	напы, м Ү	Описание закрепления на местирсти	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м					
	2	3	4		5				
1	447340.31	2257937.3							
2		2257996,22							
3		2258000,06							
4		2257959,57							
5		2257946,95							
	447340,31	2257937.3							



						Jlsev 23		
	Земельный участок							
			30	ц объекта не	рениенности			
Jbs	т № 2 разделі	4,2	Всего листов раздела 4.	.2: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26		
06.06.2023r; A	6 КУВИ-001/2	023-131189951						
Кадастроный	номер:		50:23:002	0459:694				
			Сведения о характерных т	очках границ	ы части (частей) земельного участка			
			Учетный:	комер частк:	50:23:0020459:694/2			
				Система ко	ординат			
Номер точки	Koopa	наты, м	Описание закрепления на	Средняя квадратичная погрешность определения				
	X	Y	местирсти		координат характерных точек гра	инц земельного участка, м		
	2	3	4		5			
	447340.31	2257937.3						
2	447268.46	2257996,22						
3	447243.68	2258000,06						
4	447193.52	2257959.57						
5	447278,74	2257946,95						
l l	447340.31	2757937.3						



						Лыст 24
				Земельный	часток	
			No.	од объекта нед	нэвимости	
Лю	т № 3 раздел	4,2	Воего листов раздела 4	2: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26
06.06,2023r; A	6 КУВИ-001/2	023-13118995				
Кадастроный	номер:		50:23:002	0459:694		
			Сведения о характерных т	онках граница	части (частей) земельного участка	
			Учетный	комер части: 5	0:23:0020459:694/3	
				Система кох	рдинат	
Номер точки	Kooggo	Warne, M	Описание закрепления на местирсти	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м		
1	2	3	4		5	•
1	447278,74	2257946,95			-	
2	447340.31	2257937.3				
3	447268,47	2257996,21				
4	447243.67	2258000,06				
5	447193.52	2257959.57				·
	447278,74	2257946,95				



						Лист 25
				Земетиний		
			10	цовыена не	заникиости	
Jing	т № 4 раздела	4.2	Всего листом раздела 4	2:5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26
6.06.2023 N	VVBSL001/	023-131189951				
аластроный			50:23:002	0450-604		
	-					
					ы части (частей) земельного участка	
			Учетный		50:23:0020459:694/4	
	V		0	Система из		
омер точки	омер точки Координаты, м		Описание закрепления на местирсти	I	Средняя квадратичная погрез коюрдинат характерных точек гран	
_	X	Y	4		5	7 14 14 14
-	447036,72	2256330.8			<u>:</u>	
9	447051.58	2256656.03				
3	447072.63	2256911,31				
4	447117.08	2257045.72				
5	447172,19	2257212.35				
6	447195.38	2257282,46				
7	447231.03	2257507.71				
8	447243.42	2257585.96				
9	447166.8	2257549.66	•			
10	447161.89	2257518.65				
- 11	447127.13	2257299.03				
12	447105.73	2257234.33				
13	447050,62	2257067.7				
14	447003.55	2256025,37	•			
15	446981,71 446966,52	2256660.51				
10	447011.44	2256328,09				
17	447023,4	2256329.82 2256330.28	- : -			
10	447036,72	2256330.28			<u>:</u>	



						Лист 26			
	Земельный участок								
			20	од объекта нед	визенности				
Jho	ст № 5 разделі	4,2	Всего листов раздела 4	2: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26			
06.06.2023r; 3	6 КУВИ-001/2	023-13118995							
Кадастроный	номер:		50:23:002	0459:694					
			Сведения о характерных т	онках граннці	части (частей) земельного участка				
			Учетный	конер части: 5	0:23:0020459:694/5				
				Система ко	рдинат				
Номер точки	Коорди	наты, м	Описание закрепления на местирсти	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м					
	X 1	i i	4	Employment repense from the repense of the rest					
	447340,31	2257937.3							
	447275.25	2257990.65							
3	447268,47	2257096,21	•		•				
4	4 447243.67 2258000.06 -								
5	447193.52	2257959.57							
- 6	447278,74	2257946,95							
7	447340,31	2257937.3							



Меккуниципальный отдел по г. Жуковской и Раменевому райому Упремення Федеральной службы госумарственной регистрации, выдасив и картографии по Московской области:

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый госудярственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

			0214	Pasara I As	
		Земельный у			
		вид объекта неді	ижимости		
Лист № 1 раздела 1	Всего листов разд	gena 1: 1	Всего разделов: 3	Всего пистов вышиски: 4	
16.11.2023r					
Кадастровый номер:	50:2	3:0000000:167584			
Номер кадастрового квартала:	50:2	3:0000000			
Дата присвоения кадастрового номера:	16.1	1.2023			
Ранее присвоенный госуларственный уче	тный номер: дани	данные отсутствуют			
Местоположение:	Mod	Московская область, г.о. Раменский, д Меткометино, Российская Федерация,			
Плошадь, м2:	229.	229240 +/- 335			
Кадастровая стоимость, руб:	are o	не определена			
Кадастровые номера расположенных в пр участка объектов недвижимости:	отоналамие хильции	двиные отсутствуют			
Категория земель:	Зем	Земли сельскопоздаственного изхимчения			
Виды разрешенного использования:		Растениеводство			
Статуе записи об объекте недвижимости	Све	Сведовия об объекте меданжимости имеют статус "актуальные"			
Особые отметки:		данные отсутствуют			
Получитель выписки:		Новнию Илья Андроевич (представитель правообладателя), Правообладатель: от именя заявателя Закрытов аздисмерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал" Д.У Закрытым пасвым вивестиционным фендом недвижимостя "РВМ-Подмосковный", 7722563196			

	документ поделисан	
польюе наименование должности	т экинтонной подлясью	инициалы, фамилия
DATES RESIDENCE ACCESSIVE	Copyrigana: MORRICAS FRONCES CONTROLLES CONT	

Pansen 2 // // // // // // Pansen 2

Выписка на Единого госудярственного реостра недвижености об основных характористиках и зарегистрированных правах на объект недвижености Сведения о зарегистрированных правах

				Земельный участок				
				вид объекта недвижимости				
	- Au	ист № 1 раздела 2 Всего листог	passes	a 2: 2 Bo	его разделов: 3		Всего листов выписки: 4	
6.11.	2023r:							
Садаг	тровый	номер:	50:23	0000000.167584				
			-					
_	Право	обпадатеть (правообпадателя):	11.1	Закрытое акционерное общес	тво Управляющая ком	пания *7	ГрастіОнион - Фонды недвижныости"	
		1.1.1						
		нальных данных физического лица:		1227.22				
	Вид, номер, дата в время государственной регистрации превы:		2.1	2.1 Ofique gorean cofermensors 50:23:000000:167584-50/119/2023-1 16:11.2023-07:5645				
	Ограничение прак и обременение объекта недижимости:							
	4.1	RACE	Довер	Доверительное управление				
		дата государственной регистрации:	16.11.2023 07;56:45					
		номер госупарственной регистрации:	50:23:0000000:167584-50/119/2023-2					
		срок, на который установлены ограничение прав в обременение объекта недвижимости:	н Срок действия с 27.01.2016 с 27.01.2016 до 01.12.2027					
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта медакизмости:	нивестиционным фондом зедвюжимости "РВМ-Подмосковный", ИНН: 7722563196, ОГРН: 105774928281					
		сведения о возможности предоставления третьям лицам персональных данных физического пица		не отсутствуют				
		основание государственной регистронии:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недаковности "Земельный фонд "Соляд Подмосковный" зарегистрированы ФСФР Россия 18.10.2007г. за № 1028-94135580, выдан 18.10.2007 Договор о перарие прав и обязывностей по договору доверительного управления паевым инвестици финалом, № 0671, выдам 07.04.2015					
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права бе- необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные опсутствуют					
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления мючекой:	данные отсутствуют					
			137		\neg			
			100	документ подписан завктронной подписаю				
		полное наименовние должности	FORCE PARTY	ADERTORISATION DE COMO PARA DE CASTOR REMENDADAS ESTREMA DE VIÇANO TREBRO REMENDADAS ESTREMA DE VIÇANO TREBRO REMENDADAS ESTREMA DE VIÇANO PROPRIO REMENDADAS ESTREMA DE VIÇANO PARA REMENDADAS PARA DE VIÇANO PARA REMENDADAS ESTREMA DE VIÇANO PARA REMENDADAS PARA DE VIÇANO PARA DE VIÇANO PARA REMENDADAS ESTREMA DE VIÇANO PARA REMENDADAS ESTREMA DE VIÇANO PARA REMENDADAS PARA DE VIÇANO PARA REMENDADAS PARA DE VIÇANO PARA REMENDADAS PARA			инициалы, фамилия	

		Земельный с	часток	
		вид объекта нед	and a second sec	
	Лист № 2 раздата 2 Всего лист	эв раздела 2: 2	Всиго раздилов: 3	Всего листов выписки: 4
6.11	2023:			
(133	стровый номер:	50:23:0000000:167584		
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездываемной документарной закладией или этектровной закладией:			
	ведения о внесении изменений или дополнений и регистрационную запись об инотеке:			
5	Заявленные в судебием порядке права требования:	данные отсутствуют		
	Сведения о возражении в отношении зарегистрированиюто права:	данные отсутствуют		
7	Сведения с возможности предоставления третьим лицы персональных данных физического лица	данные отсутствуют		
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта вединжимости для государственных и муниципальных пужд:	данные отсутствуют		
9	Сведения о невозможности государственной регистраци без личного участия правообладателя или его законного представителя:	и данные отсутствуют		
10	Правоприсвания и сведения о наличия поступивших, и ме рассмотретных заключией о проведении государственной регитерации права (премода, прекращения права), ограничения права или обременен объекта исданизмости, сделки и отношения объекта исданизмости:			70
11	Сведения о невозможности государственной регистраци перехода, прекращения, ограничения права на земельны участок из земель сельскоготяйственного называеми:			



Раздел 3 — Лист 4 Выписка из Единого государственного ресстра недвижнымости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижнымости

