

Обязательная информация:

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

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

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

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

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



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«ФАНДОЦЕНКА»

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор

ООО «ФандОценка»

 /Н.П. Ивашкова/

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ 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.

Заказчик:

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

Исполнитель:

ООО «ФандОценка»

Москва – 2025



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«ФАНДОЦЕНКА»

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

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 - Подмосковский», 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 - Подмосковский».

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

Оценка объекта оценки была проведена по состоянию на 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 НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ	3
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	6
2.1. Обоснование использования стандартов при проведении оценки объекта оценки	6
2.1. Используемая терминология	7
2.2. Вид определяемой стоимости и результат оценки	10
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ	13
3.1. Допущения	13
3.2. ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ	14
3.3. Заявление о соответствии	14
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	16
4.1. Сведения о Заказчике	16
4.2. Сведения об Оценщике, работающем на основании трудового договора	16
4.3. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор	17
5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ, И СТЕПЕНИ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	18
6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	19
6.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	19
6.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	19
6.3. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	19
6.4. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	19
6.5. Итоговая величина стоимости объекта оценки	19
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	22
7.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	22
7.2. Идентификация Объекта оценки	23
7.3. Описание местоположения объекта оценки	27
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	32
8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта	32
8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	39
8.3. Обзор загородного рынка Московской области	40
8.4. Анализ наиболее эффективного использования	43
8.5. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект	45
8.6. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	49
8.7. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки	52
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	54
9.1. Последовательность определения стоимости	55
9.1.1. Сравнительный (рыночный) подход	58
9.1.2. Доходный подход	60
9.1.3. Затратный подход	62
9.2. Определение стоимости в рамках сравнительного подхода	63
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	94
10.1. Итоговая стоимость объекта оценки	94
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	99
1. Правовая информация	99
2. Методическая информация	99
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ	100
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ	104
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ	113

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 инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев». На основании Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «1.3. Стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28.12.2015 г. № 217 н.
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости	Справедливая стоимость (п.п. 4) п. 12 ФСО II – иные виды стоимости)
Предпосылки стоимости	Предпосылки стоимости ¹ : 1) предполагается сделка с объектом оценки; 2) участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными 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	15.05.2025г.

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».

Период (срок) проведения работ	13.05.2025-15.05.2025г.
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки	Выписка из Единого государственного реестра прав (33 шт.) Свидетельство о государственной регистрации права (1 шт.) <i>(Копии документов представлены в Приложении к Отчету).</i>
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, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Исполнитель 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 источников и считаются достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому в отчете делаются ссылки на 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 конфиденциальным для Исполнителя, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, а также случаев представления отчета в соответствующие органы при возникновении спорных ситуаций. В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Исполнитель предоставляет копии хранящихся отчетов или информацию из них уполномоченным государственным органам, либо органам местного самоуправления. Результаты оценки достоверны лишь в указанных оценки и на указанную дату проведения оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на величину оцененной стоимости. Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего Отчета является некорректным и может привести к искажению результатов оценки.

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

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

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

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

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

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

Стандарты и правила оценочной деятельности (СПОД РОО 2022)

2.1. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в затратном подходе

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в доходном подходе

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

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

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

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

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

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

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

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 № ФО/15-2015 от «15» апреля 2015 года об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «РВМ - Подмосковный», принят следующий вид оцениваемой стоимости – рыночная (справедливая) стоимость.

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

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

«Справедливая стоимость - оценка, основанная на рыночных данных, а не оценка, специфичная для организации. В отношении некоторых активов и обязательств могут быть доступны наблюдаемые рыночные сделки или рыночная информация. В отношении других активов и обязательств могут не быть доступными наблюдаемые рыночные сделки или рыночная информация. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна - определить цену, по которой была бы осуществлена обычная сделка между участниками рынка с целью продажи актива или передачи обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть цену выхода на дату оценки с позиции участника рынка, который удерживает указанный актив или является должником по указанному обязательству).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

свойствах, которые не будут в целом характерны или доступны для участников рынка.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.1. Допущения

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

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

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

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

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

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

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

3.2. ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

Отчет подготовлен в соответствии со следующими ограничениями:

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

3.3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Оценщик делает заявление о том, что:

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

проведения оценки,

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

Оценщик



_____ А.И. Делов

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

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

4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА

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

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

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

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственности
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственности «ФандОценка»
Место нахождения	125284, город Москва, ш. Хорошёвское, д. 32А, пом XIII ком. 83,87
Сведения о страховании при осуществлении оценочной деятельности	Ответственность юридического лица при осуществлении оценочной деятельности застрахована в САО «РЕСО-Гарантия», полис к договору № 922/2711008746 от 06.11.2024 года, страховая сумма в период с 01 января 2025 г. по 31 декабря 2025 г. – 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
ОГРН	1107746432903
Дата присвоения ОГРН	26.05.2010 г.
Дата регистрации юридического лица	26.05.2010 г.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «ФандОценка» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «ФандОценка» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке

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

Иные организации и специалисты не привлекались.

6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

6.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основанием проведения оценки является Задание на оценку № 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 выполнены 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:

Объект оценки	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный 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:

160 216 200 (Сто шестьдесят миллионов двести шестнадцать тысяч двести) рублей, не облагается НДС²,

в том числе:

№ п/п	Объект оценки	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб. округленно
1	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:557	27 606	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.

№ 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	9 458 400
31	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020459:694	142 158	5 670 700
32	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:020459:15	29 182	1 361 500
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

Оценщик



А.И. Делов

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

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

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

Таблица 7.1-1 Опись полученных от Заказчика документов

№ п/п	Кадастровый номер	Правоустанавливающий документ	Серия, номер документа	Дата выдачи документа
1.	50:23:0010378:557	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-561	13.02.2016
2.	50:23:0010378:564	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-603	13.02.2016
3.	50:23:0010378:567	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-1343	11.03.2016
4.	50:23:0010378:565	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-602	13.02.2016
5.	50:23:0010378:566	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-574	13.02.2016
6.	50:23:0020459:15	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости	КУВИ-001/2023-131190622	06.06.2023
7.	50:23:0020459:14	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости	№ КУВИ-001/2023-131191120	06.06.2023
8.	50:23:0020459:694	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости	№ КУВИ-001/2023-131189951	06.06.2023
9.	50:23:0010378:558	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-576	13.02.2016
10.	50:23:0010378:559	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-1368	11.03.2016
11.	50:23:0010367:6	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-1205	10.03.2016
12.	50:23:0010378:560	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-577	13.02.2016
13.	50:23:0010378:561	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-1299	11.03.2016
14.	50:23:0010378:562	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-588	13.02.2016
15.	50:23:0010378:563	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-565	13.02.2016
16.	50:23:0000000:160253	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-АГ № 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.	50:23:0010371:22	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 земель - 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 земель - 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 земель - 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 земель - 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 земель - 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 земель - 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 земель - 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 земель - 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 земель - 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 земель - 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. Белагинское, 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	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
34.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - растениеводство	обл. Московская, г-о Раменский, д. Меткомелино	50:23:0000000:167584	229 240	51	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление

Источник: на основании данных полученных от заказчика

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

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

Вид права: Общая долевая собственность

Ограничения (обременения) права: Доверительное управление

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

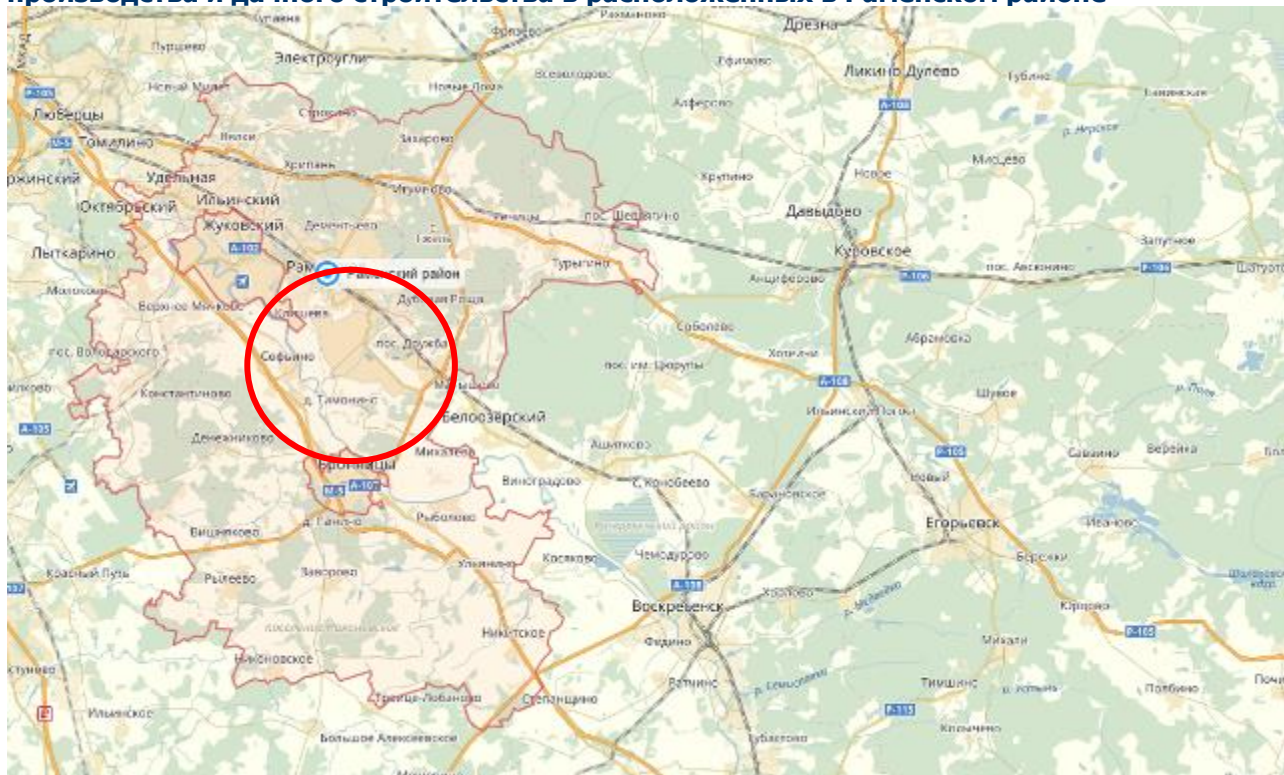
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость: не обнаружено.

7.3. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

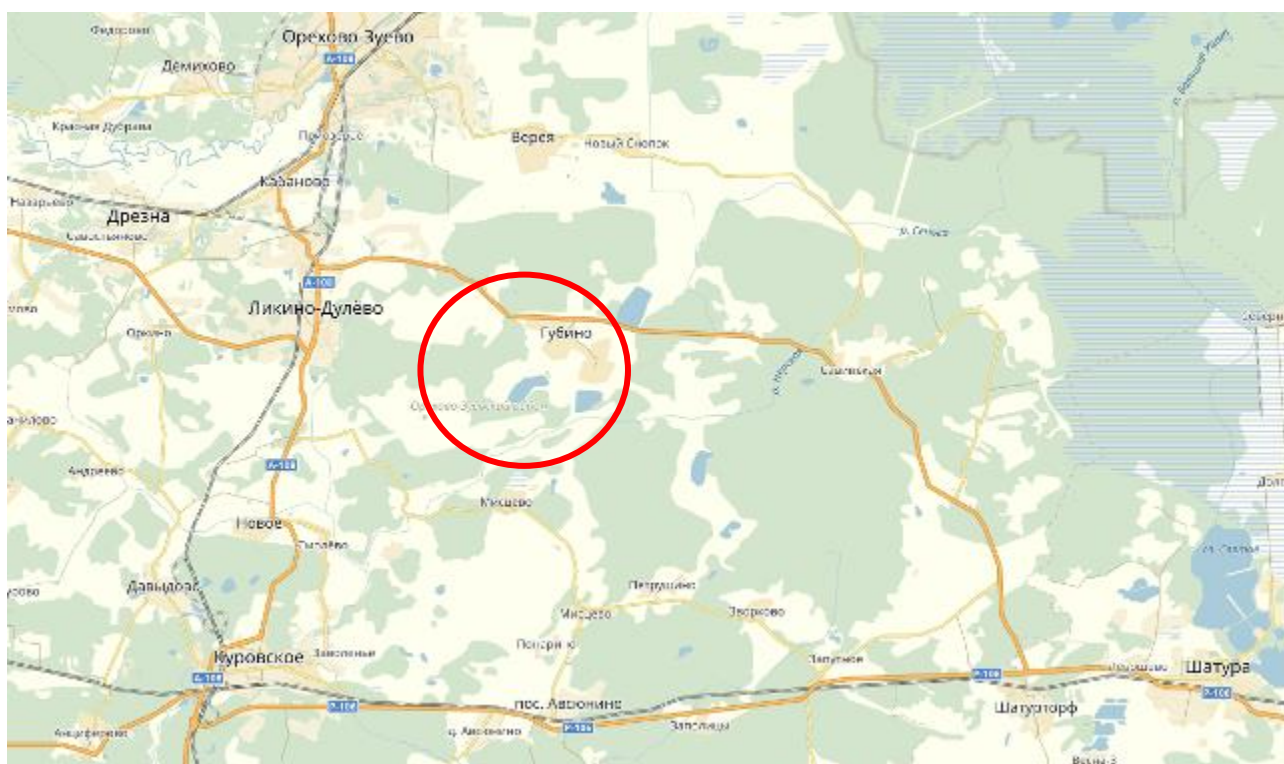
Далее приведено краткое описание данных районов.

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



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

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



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

Описание района расположения³

Раменский городской округ

Географическое положение

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

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

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

Минерально – сырьевая база

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

Население

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

Основные демографические показатели

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

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

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

Экономика

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

Промышленность

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

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

Наука

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

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

Сельское хозяйство

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

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

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

Малое и среднее предпринимательство

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

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

Транспорт

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

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

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

Дороги

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

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

Орехово-Зуевский район.

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

Промышленность

Орехово-Зуевский муниципальный район занимает выгодное экономическо-географическое положение: он находится на востоке Московской области, имеет выход на федеральные трассы. Экономическая ситуация благоприятна для сотрудничества, а социальная и общественно-политическая стабильность обеспечивают безопасность инвестирования. На территории района расположены такие предприятия как: ОАО «Демиховский машиностроительный завод», ООО «Ликинский автобусный завод», производство 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 медико-социальной помощи.

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

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

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

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

О текущей ценовой ситуации

Инфляция⁴ 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 электро бытовые приборы. В секторе услуг 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% недель ранее). В годовом выражении в апреле продовольственные товары подешевели на 0,4% г/г. После роста недель 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% недель 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 недель ранее), что преимущественно вызвано снижением стоимости железной руды (-3,9%) и арматуры (-1,1%). После стабилизации недель 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% недель 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

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

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 по-прежнему 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

	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
Ключевая ставка (в % годовых, в среднем за год, с учетом 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
Уровень 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 бюджета (% ВВП за соответствующий год)	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
Курс 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 налогообложения ³ (долл. США за баррель, в среднем за год)	69	76	63	68	60	60	60
Показатели, рассчитанные на основе полученных ответов:							
Реальная ключевая ставка ⁴ (в % годовых, в среднем за год, с учетом выходных дней)	-2,7	-1,3	2,5	8,0	12,6	9,1	5,4
ВВП (кумулятивный уровень, 2021 г. = 100)	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
Торговый баланс (млрд долл. США в год)	173	293	86	94	76	70	73
Нейтральная ключевая ставка (% годовых)	Медиана	8,0	Уровень ключевой ставки, при котором денежно-кредитная политика поддерживает в долгосрочном периоде инфляцию и инфляционные ожидания на цели и ВВП на потенциальном уровне.				
	Центр. тенденция 10-90%	7,0-9,8					
Долгосрочный рост ВВП (%, г/г)	Медиана	1,8	Ожидаемые средние темпы роста потенциального ВВП на горизонте 2028 – 2032 годов.				
	Центр. тенденция 10-90%	1,2-2,4					

- **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 большой 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.
- **Курс 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 страховым)		-1,0	+6,1	+7,3

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№	Показатели	23/22	24/23	Янв-февр 25/24
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- %
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 (объем 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.	Пассажиروоборот 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 ~ 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 21.03.25г: 650,4 млрд. долл. США	-1,7	+10,2
18.	Фонд национального благосостояния на 01.11.24г.: 12,726 трлн. руб. (6,6 % от ВВП) или 131,13 млрд. долл. США	-11,8	-6,0
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://statist.ru/downloads/2025-4.pdf>

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) <i>преддефолтное состояние</i>	СС (негативный) <i>очень высокая подверженность рискам, дефолт пока не произошел, но более чем вероятен</i>
Moody's Investors Service	06.03.2022	Ca (Negative) <i>(долговые обязательства с рейтингом Ca являются высоко спекулятивными и, вероятно, находятся в состоянии дефолта либо близки к дефолту. При этом существует некоторая вероятность выплаты основной суммы долга и процентов по нему)</i>	н/д
Fitch Ratings	08.03.2022	С <i>(начался дефолт или процесс, подобный дефолту, возможности для внешнего финансирования эмитента отсутствуют)</i>	С <i>(начался дефолт или процесс, подобный дефолту, возможности для внешнего финансирования эмитента отсутствуют)</i>

Ключевая ставка Банка России

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

Изменения ключевой ставки Банка России в 2023-январь-июнь. 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 ключевую ставку на 100 б.п. до 13,00%.
- С 30.10.2023 г. - Совет директоров Банка России от 27.10.2023 г. принял решение повысить ключевую ставку на 200 б.п. до 15,00%.
- С 18.12.2023 г. Совет директоров Банка России от 15.12.2023 г. принял решение повысить ключевую ставку на 100 б.п. до 16,00%;
- С 29.07.2024. - Совет директоров Банка России от 26.07.2024 г. принял решение повысить ключевую ставку на 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 силу ограниченности свободных трудовых ресурсов, что усиливает устойчивое инфляционное давление в экономике;
- увеличение инфляционных ожиданий;
- увеличение проинфляционных рисков из-за динамики внутреннего спроса и произошедшего с начала 2023 г. ослабление рубля.

Прогнозы развития экономики России

Прогноз социально-экономического развития российской федерации на 2025 год и на плановый период 2026 и 2027 годов¹³

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/prognost_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	84,7	91,2	96,5	100,0	103,2
консервативный		91,2	95,2	98,3	104,2
Индекс потребительских цен на конец года, в % к декабрю					
базовый	7,4	7,3	4,5	4,0	4,0
консервативный		7,3	3,7	4,4	5,4
Валовой внутренний продукт, %					
базовый	3,6	3,9	2,5	2,6	2,8
консервативный		3,9	1,7	1,0	2,6
Инвестиции в основной капитал, %					
базовый	9,8	7,8	2,1	3,0	3,3
консервативный		7,8	0,6	-1,8	3,0
Промышленное производство, %					
базовый	4,1	4,0	2,0	2,4	2,6
консервативный		4,0	0,4	0,9	1,5
Реальные располагаемые денежные доходы населения, %					
базовый	5,8	7,1	6,1	4,6	3,4
консервативный		7,1	4,6	3,7	2,2
Реальная заработная плата работников организаций, %					
базовый	8,2	9,2	7,0	5,7	4,1
консервативный		9,2	5,3	4,6	2,8
Оборот розничной торговли, %					
базовый	8,0	8,6	7,6	6,1	4,1
консервативный		8,6	6,0	4,8	3,8
Экспорт товаров, млрд долл. США					
базовый	424,5	427,6	445,0	455,2	476,2
консервативный		427,6	417,3	418,1	425,2
Импорт товаров, млрд долл. США					
базовый	302,9	294,9	321,9	342,6	357,4
консервативный		294,9	291,3	299,5	316,1

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

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.

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 старой 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.

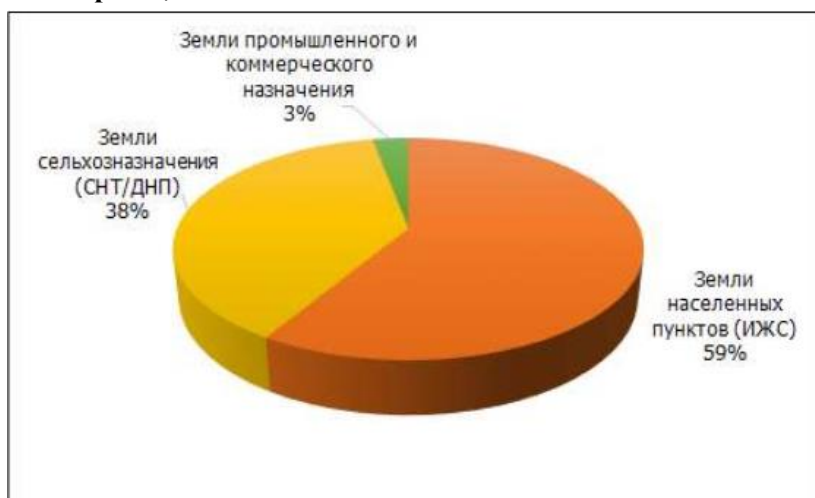
8.3. ОБЗОР ЗАГОРОДНОГО РЫНКА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ¹⁷

Рынок земельных участков Московской области¹⁸

По данным Интернет-порталов <http://www.avito.ru/>, <https://www.invest.ru/>, <https://www.cian.ru/>, <http://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, %

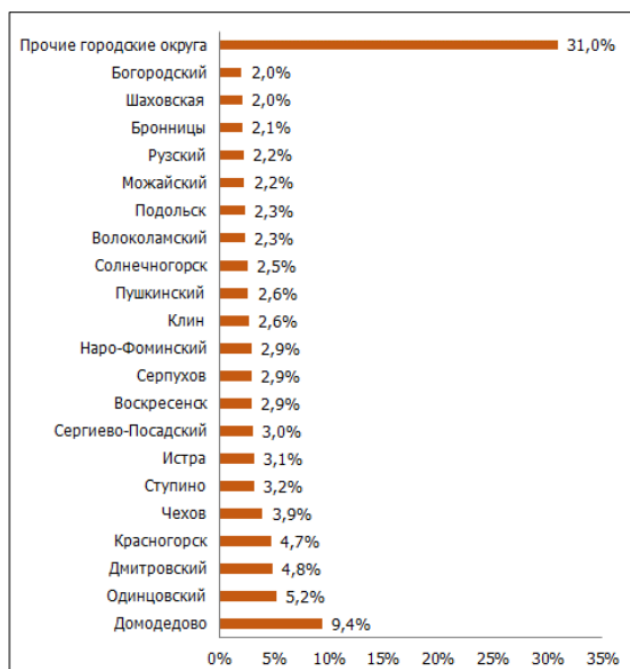


¹⁷<https://maxyline.ru/analitika/analiz-rynka-zemelnyh-uchastkov-moskovskoj-oblasti-na-konec-pervogo-polugodiya-2017-goda.html>

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

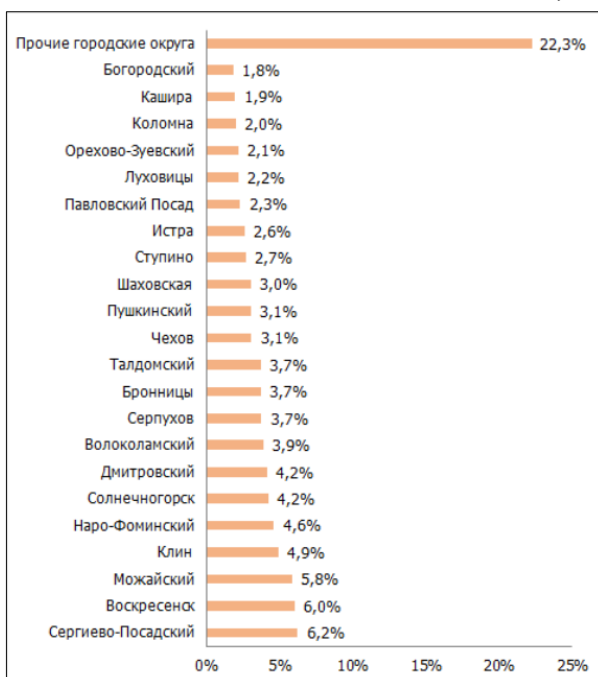
Объем рынка предложения купли-продажи земель населенных пунктов, в основном – ИЖС, Московской области составляет порядка 27,3 тыс. объектов. В структуре рынка предложения купли-продажи земель населенных пунктов Московской области наибольшая доля приходится на г. о. Домодедово, Одинцовский, Дмитровский 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, %



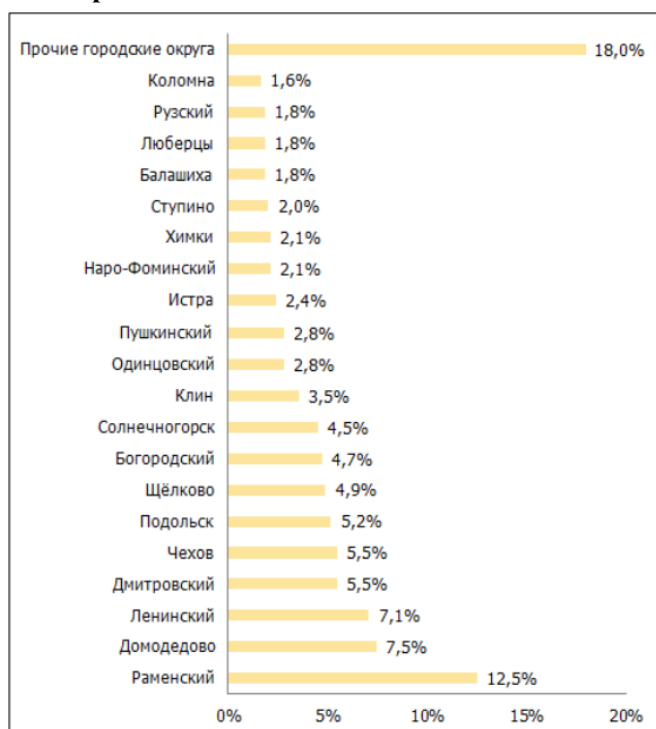
Около 85% рынка предложения купли-продажи земель сельскохозяйственного назначения, в

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.

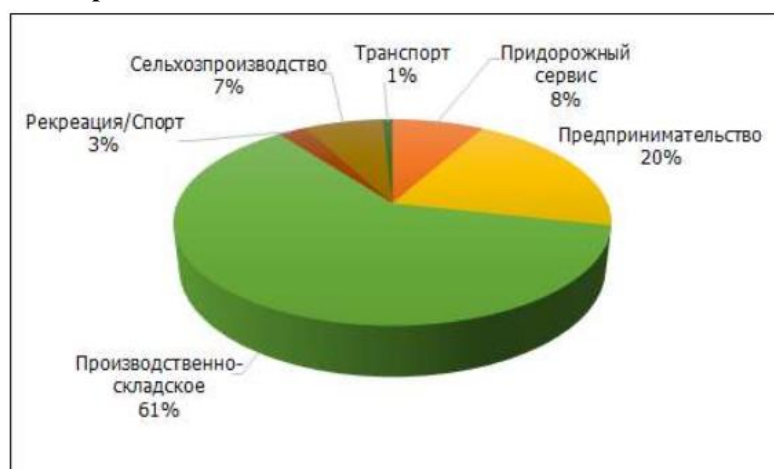
Наибольшая доля предложений приходится на городские округа Раменский, Домодедово и Ленинский – 12,5%, 7,5% и 7,1% соответственно в общем объеме рынка предложения купли-продажи свободных земельных участков промышленного и коммерческого назначения Московской области.

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



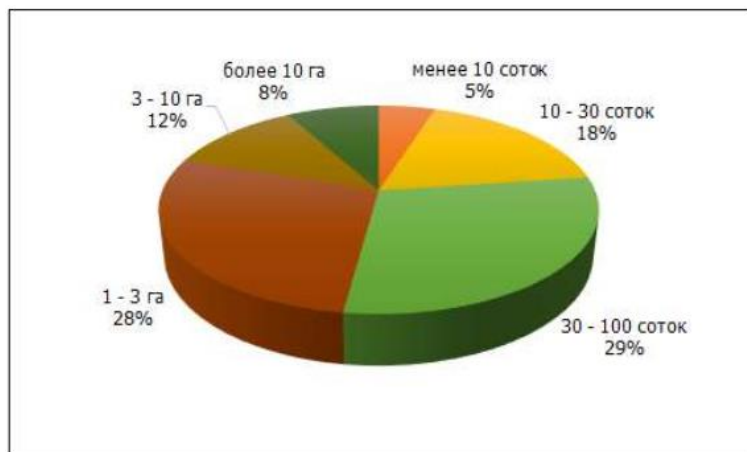
В структуре рынка предложения купли-продажи земельных участков промышленного и коммерческого назначения Московской области, около 61% приходится на земельные участки производственно-складского назначения.

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 соток – 29% и 1 – 3 га – 28%.

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



8.4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Неспециализированное имущество достаточно широко представлено на открытом конкурентном рынке.

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

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

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

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

Анализ НЭИ для земельного участка как свободного

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

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

Критерий юридической допустимости

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

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

Таким образом, юридически допустимо использовать земельные участки:

-для сельскохозяйственного производства;

-для дачного строительства.

Критерии физической возможности и экономической оправданности

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

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

Рельеф участков спокойный, форма правильная. Транспортная доступность хорошая.

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

Критерий максимальной продуктивности

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

Анализ НЭИ для земельного участка с существующими улучшениями

Земельные участки не застроены.

Вывод

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

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

Исследование публичной информации о ценах сделок 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/234873803/	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/303250271/	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_uchastki/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_uchastki/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_uchastki/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_naznacheniya_ploschadyu_50000_kvm_ploschadyu_500_sotok_moskovskaya_ramenskiy_kolupaevno_9273838207/	(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_naznacheniya_ploschadyu_119100_kvm_ploschadyu_1191_sotok_moskovskaya_ramenskiy_nikitskoe_9274772876/	(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_uchastki/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_uchastki/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_uchastki/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_uchastki/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/likinodulevo/zemelnye_uchastki/uchastok_17573_ga_snt_dnp_4051856283	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/zemelnye_uchastki/uchastok_18981_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/orehovozuevo/zemelnye_uchastki/uchastok_199_ga_snt_dnp_7287220322	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/zemelnye_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/elektroizolyator/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/zemelnye_uchastki/uchastok_3873_ga_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/zemelnye_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

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	300 000	https://www.avito.ru/mescherino/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot_snt_dnp_7308096917	(958) 462-27-65

№	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_sotok_moskovskaya_ramenskiy_argunovo_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_argunovo_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_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/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_snt_dnp_2244861367	968 211 48 77
6	Московская обл., Раменский муниципальный округ, д. Кузьево	53	6,00	Есть возможность подключения	Имеются	60 000	360 000	https://www.avito.ru/rechitsy/zemelnye_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_sotok_moskovskaya_ramenskiy_shevlyagino_9252131379/	(932) 694-64-56
8	Московская область, Раменский городской округ, Карпово Кантри Клуб коттеджный поселок, 316	53	12,60	Есть возможность подключения	Имеются	56 111	707 000	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/291291212/	965 286-21-38
9	Московская обл., Раменский г.о., коттеджный пос. Карпово Кантри Клуб	54	9,00	Есть возможность подключения	Имеются	55 556	500 000	https://www.avito.ru/elektroizolyator/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot_snt_dnp_3376344794	967 559-56-20
10	Московская обл., Раменский г.о., д. Кузьево	53	6,00	Есть возможность подключения	Имеются	60 000	360 000	https://www.avito.ru/rechitsy/zemelnye_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/elektroizolyator/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_snt_dnp_3823131679	(968) 211-70-36
12	Московская обл., Раменский г.о., коттеджный пос. Карпово Кантри Клуб	54	12,60	Есть возможность подключения	Имеются	71 349	899 000	https://www.avito.ru/elektroizolyator/zemelnye_uchastki/uchastok_126_sot_snt_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

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»

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

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

В соответствии с ФСО-7 п. 22:

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

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

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

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

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

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

Ниже более подробно рассмотрим влияние этих факторов на стоимость объекта

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

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:

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее значение	Расширенный интервал
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%

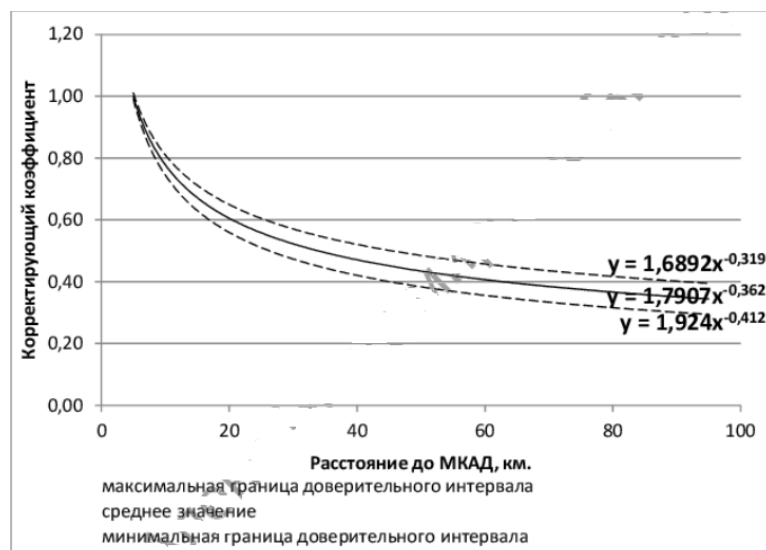
Функциональное назначение (категория земель, разрешенное использование) - один из наиболее весомых ценообразующих факторов. Процесс перевода земельного участка из одной категории в другую, а также смена разрешенного использования земельного участка – это трудоемкий, дорогостоящий и очень длительный процесс,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

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

Удаленность от МКАД

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

Возможное значение корректировки на удаление от МКАД приведены в справочнике «Справочнике оценщика недвижимости 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

Таблица 36

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

Зависимость цены от площади участка

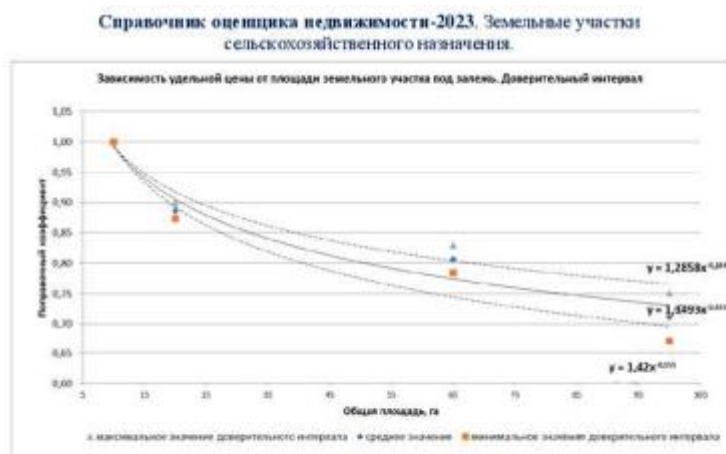
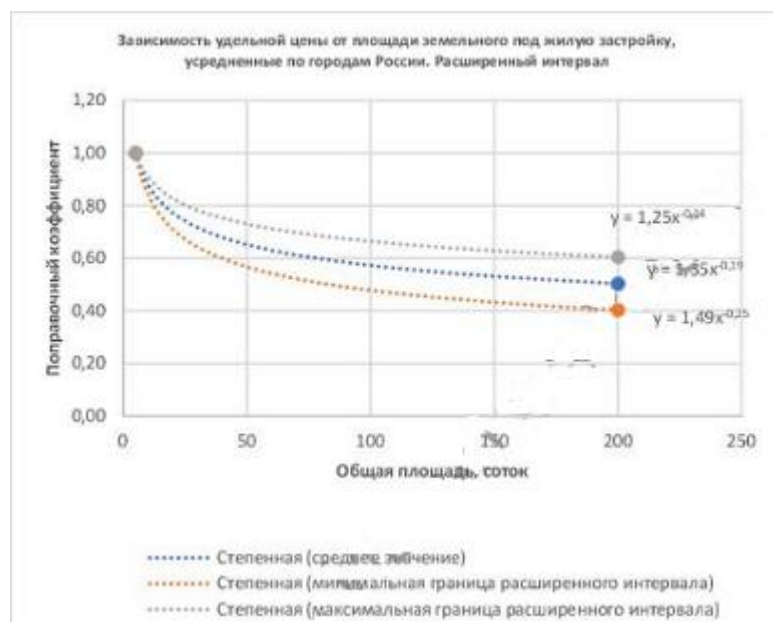


Рис. 23.

Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью 10 га

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

Зависимость цены от площади для участков под дачное строительство



Диапазон корректировок на площадь для участков под жилищное строительство

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

Индивидуальные характеристики

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

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

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

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

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

Таблица 8.7-1 Диапазон цен предложений по продаже земельных 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

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 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 принцепала к принципалу», торги на посредническом рынке или объявления) имеют место после закрытия рынка, но до наступления даты оценки. Предприятие должно установить и последовательно применять политику идентификации таких событий, которые могут повлиять на оценки справедливой стоимости. Однако если котируемая цена корректируется с учетом новой информации, такая корректировка приводит к получению оценки справедливой стоимости, которая относится к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.
- при оценке справедливой стоимости обязательства или собственного долевого инструмента предприятия с использованием котируемой цены на идентичную единицу, которая продается как актив на активном рынке, и такая цена должна корректироваться с учетом факторов, специфических для единицы или актива. Если корректировка котируемой цены актива не требуется, результатом будет получение оценки справедливой стоимости, относимой к 1 Уровню в иерархии справедливой стоимости. Однако любая корректировка котируемой цены актива приведет к получению оценки справедливой стоимости, относимой к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.

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

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

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

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

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

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

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

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

Методы оценки

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

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

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

9.1.1. Сравнительный (рыночный) подход

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В соответствии с п. 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-Мертон или биномиальная модель (то есть структурная модель), которые включают методы оценки по приведенной стоимости и отражают как временную, так и внутреннюю стоимость опциона; и
- метод дисконтированных денежных потоков, который используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

Методы оценки по приведенной стоимости

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

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

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

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

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

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

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

Модели оценки опциона:

- Модель ценообразования опционов Блэка-Шоулза (англ. Black-Scholes Option Pricing Model, OPM) — это модель, которая определяет теоретическую цену на европейские опционы, подразумевающая, что если базовый актив торгуется на рынке, то цена опциона на него неявным образом уже устанавливается самим рынком. Данная модель получила широкое распространение на практике и, помимо всего прочего, может также использоваться для оценки всех производных бумаг, включая варранты, конвертируемые ценные бумаги, и даже для оценки собственного капитала финансово зависимых фирм.
- Согласно Модели Блэка-Шоулза, ключевым элементом определения стоимости опциона является ожидаемая волатильность базового актива. В зависимости от колебания актива, цена на него возрастает или понижается, что прямо пропорционально влияет на стоимость опциона. Таким образом, если известна стоимость опциона, то можно определить уровень волатильности, ожидаемой 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 C-11-П-модель.
- Биномиальная модель дает представление о детерминантах стоимости опциона. Она определяется не ожидаемой ценой актива, а его текущей ценой, которая, естественно, отражает ожидания, связанные с будущим. Биномиальная модель в гораздо большей степени приспособлена для анализа досрочного исполнения опциона, поскольку в ней учитываются денежные потоки в каждом периоде времени, а не только на момент 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 «Economicportal»: Модель Блэка-Шоулза (http://www.economicportal.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-treiding/binomialnaya-model.html>); Большая Энциклопедия Нефти Газа (<http://www.ngpedia.ru/id159752p1.html>)

на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

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

9.1.3. Затратный подход

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

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

Применение метода сравнительных продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

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

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

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

Выбор единицы сравнения

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

При продажах земель используются следующие единицы сравнения:

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

При анализе продаж застроенных участков используются следующие единицы сравнения:

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

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

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах

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

сегмента рынка, к которому 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/prodaetsya_zemelnny_uchastok_ploschadyu_100000_kv_m_ploschadyu_1000_sotok_moskovskaya_oblast_ramenskiy_rayon_selo_nikitskoe_9272171637/	https://www.avito.ru/elektrozolyator/zemelnye_uchastki/uchastok_44_ga_snt_dnp_4654907454	https://www.avito.ru/beloozyorskij/zemelnye_uchastki/uchastok_1115_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 сельскохозяйственного 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 сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Площадь участка, сотка	<1000	1000	4400	1115
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.		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 имущественные права, ограничения (обременения) 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
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой 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

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Использование или зонирование					
Категория земли		Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		5 448	4 227	3 610
Вид разрешенного использования		Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		5 448	4 227	3 610
Физические характеристики					
Площадь земельного участка	сот.	<1000	1 000,00	4 400,00	1 115,00
Площадь земельного участка	га	<10	10,00	44,00	11,15
Корректировка	%		0,00%	24,00%	13,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		5 448	5 241	4 079
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.		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 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 стоимость за 1 сотку	руб./сот.	4 932			

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	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%

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:

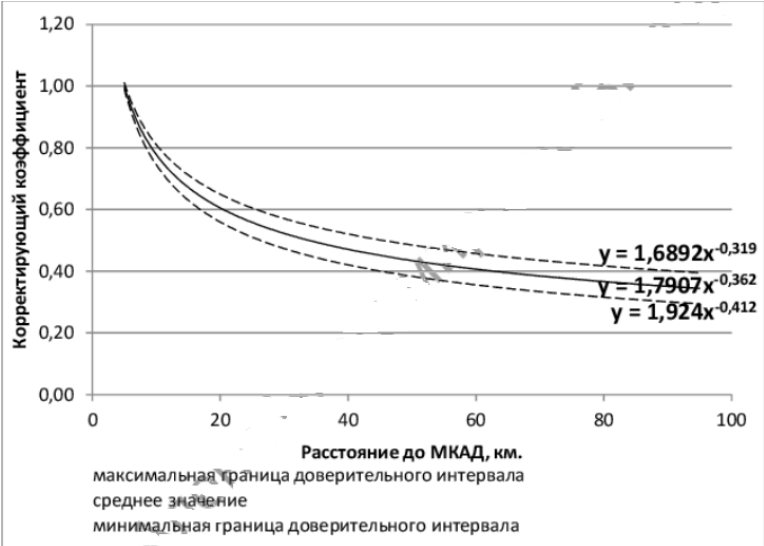


Таблица 9.2-3 Расчет корректировки на удаленность от МКАД для участка под сельхоз производство

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

Таблица 36

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

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

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
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 ФСО, необходимо производить обоснование всех расчетов и результатов в отчете об оценке.

Необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому

аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле:

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

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A – сумма корректировок по всем аналогам;

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

S_1 – сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 – сумма корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма корректировок n-го аналога.

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

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

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

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

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

№ п/п	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Удельная стоимость за 1 сотку условного участка, руб.	Корректировка на площадь	Скорректированная стоимость, руб.	Удаление от МКАД, км.	Корректировка на удаление от МКАД, %	Скорректированная стоимость, руб.	Справедливая стоимость (округленно), руб.
1	50:23:0020394:19	28 283	4 932	0%	4 932	45	-1,63%	4 852	1 372 000
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	50:23:0000000:167584	229 240	4 932	-11%	4 389	51	-6,0%	4 126	9 458 400
10	50:23:0020459:694	142 158	4 932	-11%	4 389	56	-9%	3 994	5 677 800
11	50:23:020459:15	29 182	4 932	0%	4 932	56	-9%	4 488	1 309 700
12	50:23:0020459:14	29 654	4 932	0%	4 932	56	-9%	4 488	1 330 900
Итого									27 475 000

Источник: составлено Оценщиком

Комментарии к таблице:

Корректировка на площадь

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

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

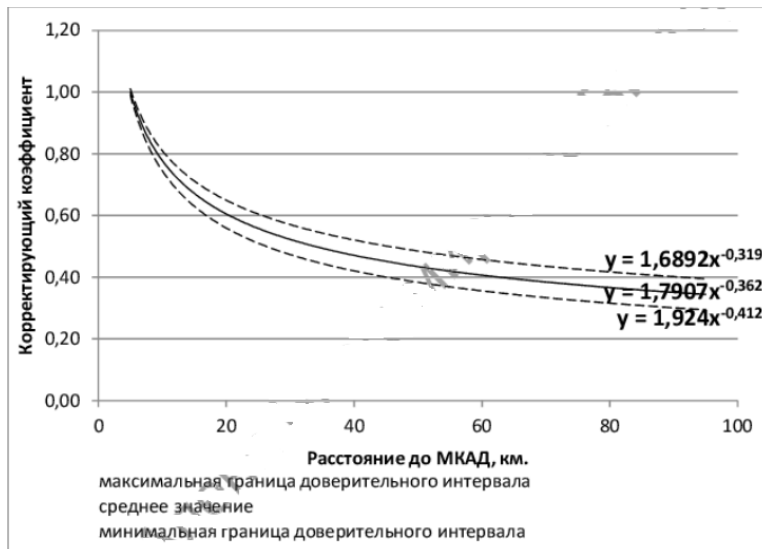
Таблица 36

Земельные участки, классифицируемые как залежь					
Площадь, га		аналог			
объект оценки	<10	<10	10-30	30-100	≥100
	10-30	1,00	1,13	1,24	1,41
	30-100	0,89	1,00	1,10	1,25
	≥100	0,81	0,91	1,00	1,13
		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 $K = (1,7907 \cdot X_1^{-0,362}) / (1,7907 \cdot X_2^{-0,362}) - 1$, где X_1 — удаление от МКАД условно взятого земельного участка (43 км); X_2 — 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/likinodulevo/zemelnye_uchastki/uchastok_17573_ga_snt_dnp_4051856283	https://www.avito.ru/kurovskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_18981_ga_snt_dnp_4052189728	https://www.avito.ru/shatura/zemelnye_uchastki/uchastok_3873_ga_snt_dnp_3189208805
Контакт		958 717-55-39	958 717-55-39	958 717-55-39
Местоположение	Московская область, Орехово-Зуевский район, с.п. Белагинское, 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 сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Площадь участка, сотка	27 064,22	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 сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена продажи (предложения)	руб./сот.		797	1 054	633
Общая площадь	сот.		17 573,00	18 981,00	38 730,00
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав					
Качество прав		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена			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 финансирования состоявшейся или предполагаемой 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%

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Скорректированная цена	руб./сот.		797	1 054	633
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-18,10%	-18,10%	-18,10%
Скорректированная цена	руб./сот.		653	863	518
Местоположение и окружение объекта					
Место нахождения		Московская область, Орехово-Зуевский район, с.п. Белагинское, 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
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		653	863	518
Удаленность от МКАД	км	90	83	85	131
Корректировка	%		-3,00%	-2,00%	14,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		633	846	591
Использование или зонирование					
Категория земли		Земли сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		633	846	591
Вид разрешенного использования		Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		633	846	591
Физические 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 цена	руб./сот.		608	821	609
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.		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					
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 сотку	руб./сот.	683			

Источник: составлено Оценщиком

Комментарии к расчетным таблицам:

Условия сделки (корректировка на торг, уторгование).

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»

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	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%

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:

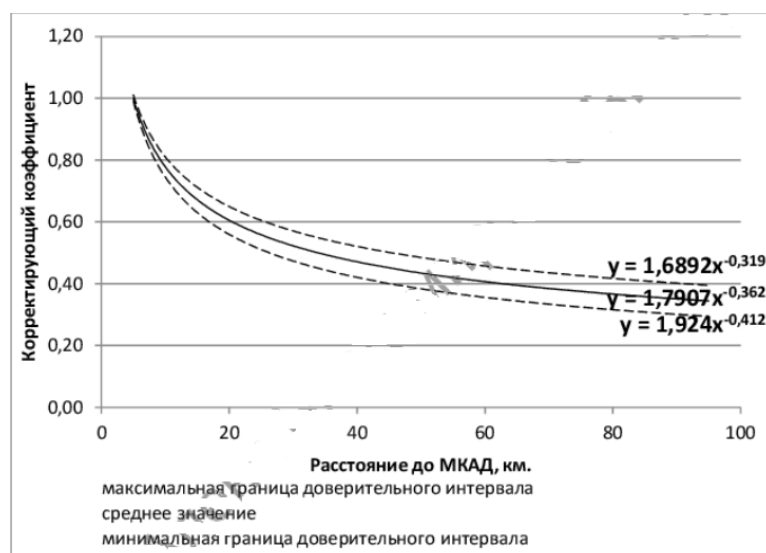


Таблица 9.2-10 Расчет корректировки на удаленность от МКАД для участка под сельхоз производство

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

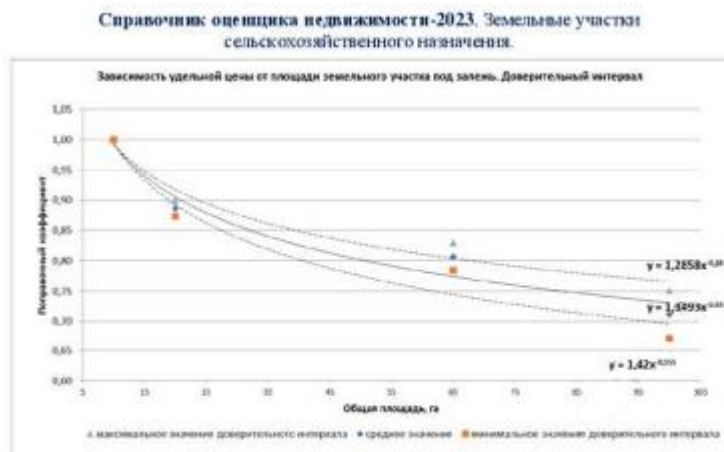


Рис. 23.

Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью 10 га

Коэффициент площади рассчитывалась по формуле $K = 1,2267 \cdot X^{-0,083}$, 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:

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

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A – сумма корректировок по всем аналогам;

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

S_1 – сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 – сумма корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма корректировок n-го аналога.

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

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

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

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

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

№ п/п	Кадастровый номер	Местонахождение (адресный ориентир)	Общая площадь, сот.	Удельная стоимость за 1 сотку, руб.	Справедливая стоимость (округленно), руб.
1	50:24:0060416:10	Московская область, Орехово-Зуевский район, с.п. Белавинское, д. Губино	27 064,22	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/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_245_ga_snt_dnp_2485103970	https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_10_ga_snt_dnp_4361811621	https://move.ru/objects/prodaetsya_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 имущественные права, ограничения (обременения) этих прав					
Качество прав		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена			10 612	6 000	8 000
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%
Скорректированная цена	руб./сот.		10 612	6 000	8 000
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки					
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		10 612	6 000	8 000
Условия продажи					
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		10 612	6 000	8 000
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.		10 612	6 000	8 000
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-14,50%	-14,50%	-14,50%
Скорректированная цена	руб./сот.		9 073	5 130	6 840
Местоположение и окружение объекта					
Место нахождения		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
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		9 073	5 130	6 840
Удаленность от МКАД	км	51	65	62	61
Корректировка	%		9,00%	7,00%	7,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		9 890	5 489	7 319
Использование или зонирование					
Категория земли		Земли сельскохозяйственного назначения	Земля населенных пунктов	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		9 890	5 489	7 319
Вид разрешенного использования		Дачное строительство	Под дачное строительство	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство
Корректировка	%		0,00%	48,00%	48,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		9 890	8 124	10 832
Физические характеристики					
Площадь земельного участка	сот.	773	245	1 000	1 191
Корректировка	%		-17,50%	0,50%	3,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		8 159	8 165	11 157
Экономические характеристики					
Доступные инженерные коммуникации		Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		8 159	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%
Скорректированная 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, 2024 год. Согласно данным справочника корректировка на торг для земельных участков имеет следующие значения:

Класс объектов	Активный рынок		
	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:

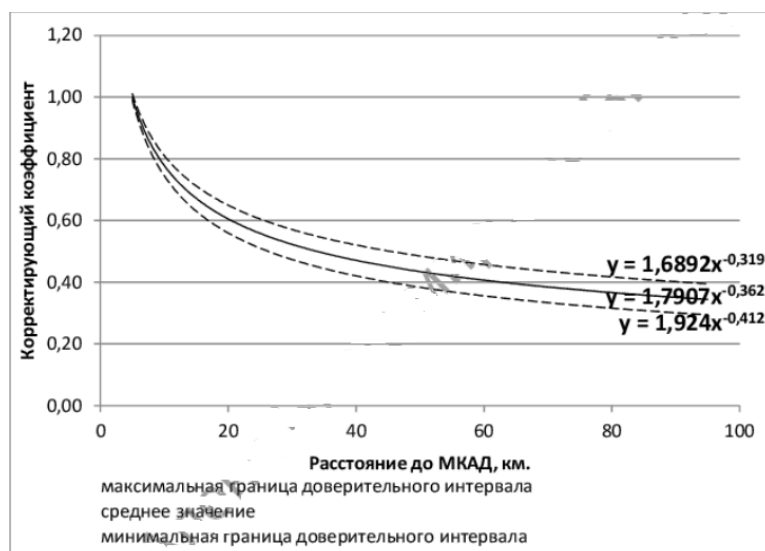


Таблица 9.2-15 Расчет корректировки на удаленность от МКАД для участка под дачное строительство в Раменском районе

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

Таблица 87

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

Таблица 9.2-16 Расчет корректировки на вид разрешенного использования

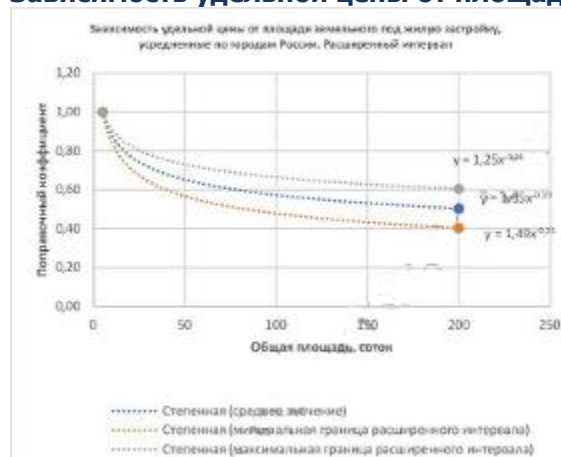
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Вид разрешенного использования	Дачное строительство	Под дачное строительство	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство
Корректировка		0,00%	48,00%	48,00%

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 $(1,25 \cdot X^{-0,14})$, где X площадь.

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

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь сот.	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 ФСО, необходимо производить обоснование всех расчетов и результатов в отчете об оценке.

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

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

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A – сумма корректировок по всем аналогам;

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

S_1 – сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 – сумма корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма корректировок n-го аналога.

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

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

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

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

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

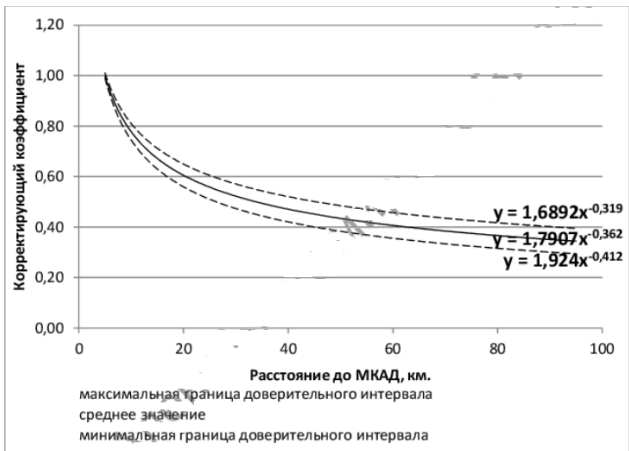
№ п/п	Кадастровый номер	Расстояние от МКАД, км	Общая площадь, сотка	Удельная стоимость за 1 сотку условного участка, руб.	Корректировка на удаленность	Скорректированная цена, руб.	Корректировка на площадь	Скорректированная цена, руб.	Корректировка на индивидуальные характеристики	Скорректированная стоимость 1 сотки, руб.	Справедливая стоимость (округленно), руб.
1.	50:23:0010378:557	46	276,06	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											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:

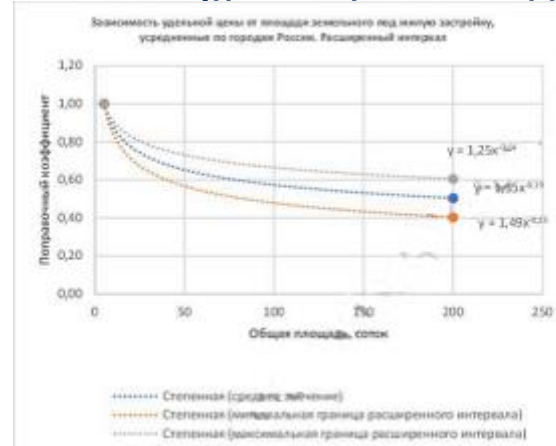


Корректировка рассчитывалась по формуле $K = (1,7907 \cdot X_1^{-0,362}) / (1,7907 \cdot X_2^{-0,362}) - 1$, где X_1 удаление от МКАД условно взятого земельного участка; X_2 Удаление от МКАД оцениваемого участка.

Корректировки на площадь

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

Зависимость удельной цены от площади



Корректировка на площадь для участков рассчитывалась по формуле $K = (1,25 \cdot X_1^{-0,14}) / (1,25 \cdot X_2^{-0,14}) - 1$, где X_1 площадь условно взятого земельного участка, X_2 площадь оцениваемого участка.

Корректировки на индивидуальные особенности

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

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

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

Определение стоимости земельного участка, предназначенного под дорогу

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

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

Характеристики	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Источник информации		https://www.avito.ru/mescherino/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot_snt_dnp_7308096917	https://move.ru/objects/prodatsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_1500_kv_m_ploschadyu_15_sotok_moskovskaya_ramenskiy_argunovo_9267558820/	https://www.avito.ru/bronnitsy/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_snt_dnp_2244861367
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 подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения
Назначение участка	Участок под дорогу	Участок под дачное строительство	Участок под дачное строительство	Участок под дачное строительство
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 имущественные права, ограничения (обременения) 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 финансирования состоявшейся или предполагаемой 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			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-14,50%	-14,50%	-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	км	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 цена	руб./сот.		6 179	7 251	5 130
Выводы					
Общая чистая коррекция	%		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 стоимость 1 сотки	руб./сот.	6 176			

Источник: составлено Оценщиком

Комментарии к расчетным таблицам:

Условия сделки (корректировка на торг, уторгование).

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

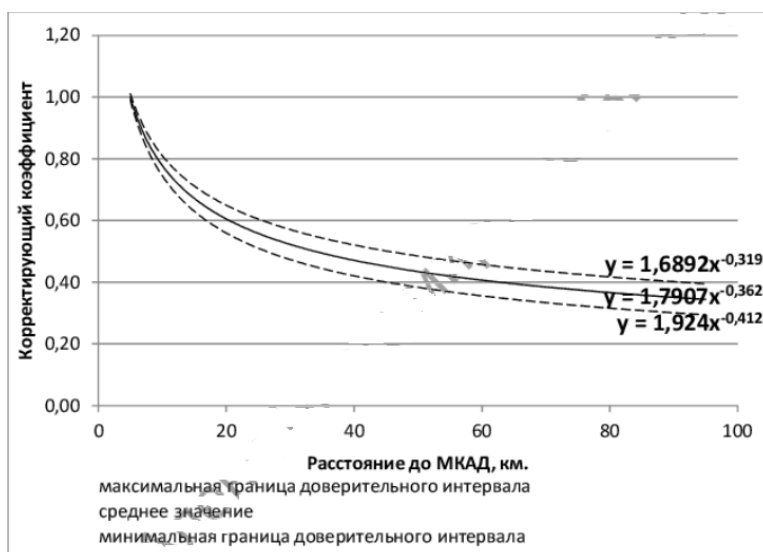
оценщика недвижимости 2024. Земельные участки. Часть 2», Нижний Новгород, 2024 год. Согласно данным справочника корректировка на торг для земельных участков имеет следующие значения:

Класс объектов	Активный рынок		
	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 $(1,7907 \cdot X^{-0,362})$, 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 пользования 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/ Уровень убытка	Низкий 0,00%	Умеренный 25,00%	Средний 50,00%	Повышенный 75,00%	Высокий 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 препятствия для использования собственником	Ниже среднего, составляет незначительные препятствия для использования собственником объекта недвижимого имущества	Среднее, собственник теряет возможность использовать объект недвижимого имущества таким же образом, как до установления сервитута, но имеет возможность использовать объект иным способом	Выше среднего, составляет значительные препятствия для использования собственником объекта недвижимого имущества	Значительная, собственник практически теряет возможность использовать объект недвижимого имущества
Интенсивность использования сервитута	Низкая, ограничения, связанные с сервитутом, возникают очень редко	Ниже среднего, ограничения, связанные с сервитутом, возникают достаточно редко	Средняя, сервитут используется со средней степенью интенсивности	Выше среднего, ограничения, связанные с сервитутом, возникают достаточно часто	Высокая, сервитут используется интенсивно, постоянно
Степень влияния на распоряжение земельным участком	Низкая, сервитут практически не создает ограничений при отчуждении земельного участка или при совершении сделок с ним. Наличие сервитута не воспринимается участниками рынка, как значительное	Ниже среднего. Наличие сервитута воспринимается участниками рынка как незначительное ограничение при совершении сделок	Средняя, сервитут влияет на распоряжение объектом недвижимого имущества	Выше среднего. Наличие сервитута воспринимается участниками рынка как значительное ограничение при совершении сделок	Высокая, сервитут практически препятствует совершению сделок с объектом недвижимого имущества. Наличие сервитута воспринимается участниками рынка как значительный фактор
Количество наблюдений	1	0	0	0	3
Взвешенный итог	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	300,00%
Итого	300,00%				
Количество факторов	4				
Итоговое значение доли стоимости, приходящейся на убытки в следствие установления сервитута	75,00%				

Источник: рассчитано Оценщиком

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

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

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

Внесение весовых коэффициентов

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

отчете об оценке.

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

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

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A – сумма корректировок по всем аналогам;

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

S_1 – сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 – сумма корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма корректировок n-го аналога.

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

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

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

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

Таблица 9.2-23 Итоговый расчет участка под дорогу

№ п/п	Объект права	Кадастровый номер	Площадь, сот.	Стоимость за 1 сотку, руб.	Стоимость участка (округленно), руб.
1.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	50:23:0000000:160259	21,82	6 176	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_naznacheniya_ploshchady_u_15_sotok_moskovskaya_ramenskiy_shevl_yagino_9252131379/	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/291291212/	https://www.avito.ru/el/ektroizolyator/zemelnnye_uchastki/uchastok_9_sot_snt_dnp_3376344794	https://www.avito.ru/r/echitsy/zemelnny_uchastki/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 Новохаритоновское	Московская область, Раменский район, деревня Шевлягино	Московская область, Раменский городской округ, Карпово Кантри Клуб коттеджный поселок, 316	Московская обл., Раменский г.о., коттеджный пос. Карпово Кантри Клуб	Московская обл., Раменский г.о., д. Кузьево
Направление	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное
Удаленность от МКАД	56	55	53	54	53
Категория земли	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Под дачное строительство	Для дачного строительства	для дачного строительства	Для дачного строительства	для дачного строительства
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Площадь участка, сотка	14,74	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 имущественные права, ограничения (обременения) этих прав						
Качество прав		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		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%
Скорректированная цена	руб./сот.		56 667	56 111	55 556	60 000
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки						
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		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%
Скорректированная 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%
Скорректированная 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%
Скорректированная цена	руб./сот.		48 450	47 975	47 500	51 300
Местоположение и окружение объекта						
Место нахождения		обл. Московская, р-н Раменский, с/п Новохаритоновское	Московская область, Раменский район, деревня Шевлягино	Московская область, Раменский городской округ, Карпово Кантри Клуб коттеджный поселок, 316	Московская обл., Раменский г.о., коттеджный пос. Карпово Кантри Клуб	Московская обл., Раменский г.о., д. Кузеево
Направление		Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная 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%
Скорректированная цена	руб./сот.		48 775	47 658	47 500	50 961
Использование или зонирование						
Категория земли		Земли сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		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%
Скорректированная цена	руб./сот.		48 775	47 658	47 500	50 961
Физические характеристики						
Площадь земельного участка	сот.	14,74	15,00	12,60	9,00	6,00
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		48 775	47 658	47 500	50 961
Экономические характеристики						
Доступные инженерные коммуникации		Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Скорректированная 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:

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
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:

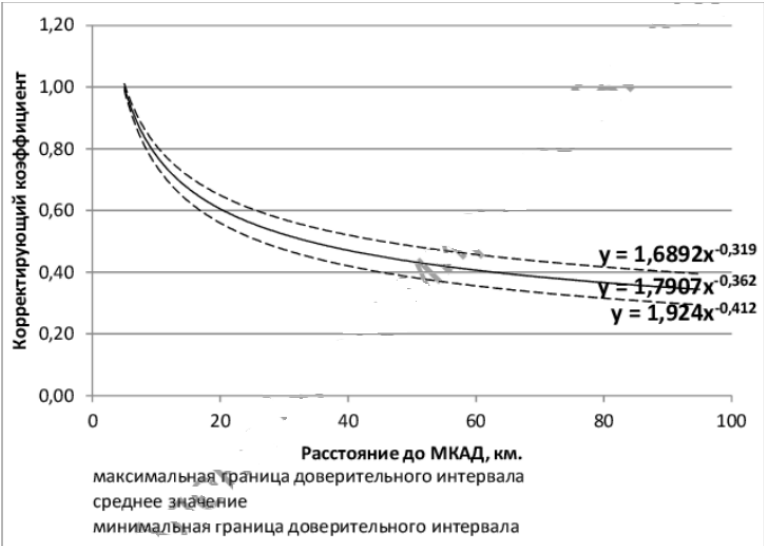


Таблица 9.2-26 Расчет корректировки на удаленность от МКАД для участка под дачное строительство в Раменском районе

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:

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

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

Внесение весовых коэффициентов

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

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

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

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A – сумма корректировок по всем аналогам;

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

S_1 – сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 – сумма корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма корректировок n-го аналога.

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

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

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

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

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

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

№ п/п	Объект права	Кадастровый номер	Площадь, сот.	Стоимость за 1 сотку, руб.	Стоимость участка (округленно), руб.
	Итого				717 400

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

№ 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	9 458 400
31	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020459:694	142 158	5 670 700
32	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:020459:15	29 182	1 361 500
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 различных подходов к оценке		
	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 выполнены 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:

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»

160 216 200 (Сто шестьдесят миллионов двести шестнадцать тысяч двести) рублей, не облагается НДС²³,

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	9 458 400
31	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020459:694	142 158	5 670 700
32	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:020459:15	29 182	1 361 500
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

Оценщик



А.И. Делов

Границы интервала стоимости объекта оценки

Согласно данным статьи «Практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости» НП «СРОО «Экспертный совет», под ред. Ильина М.О, Лебединского В.И.²⁴ на интервал итоговой стоимости объекта оценки влияет три критерия:

Таблица 10.2-1 Интервал итоговой стоимости объекта оценки

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

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

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

Итоговый интервал определяется по следующей формуле:

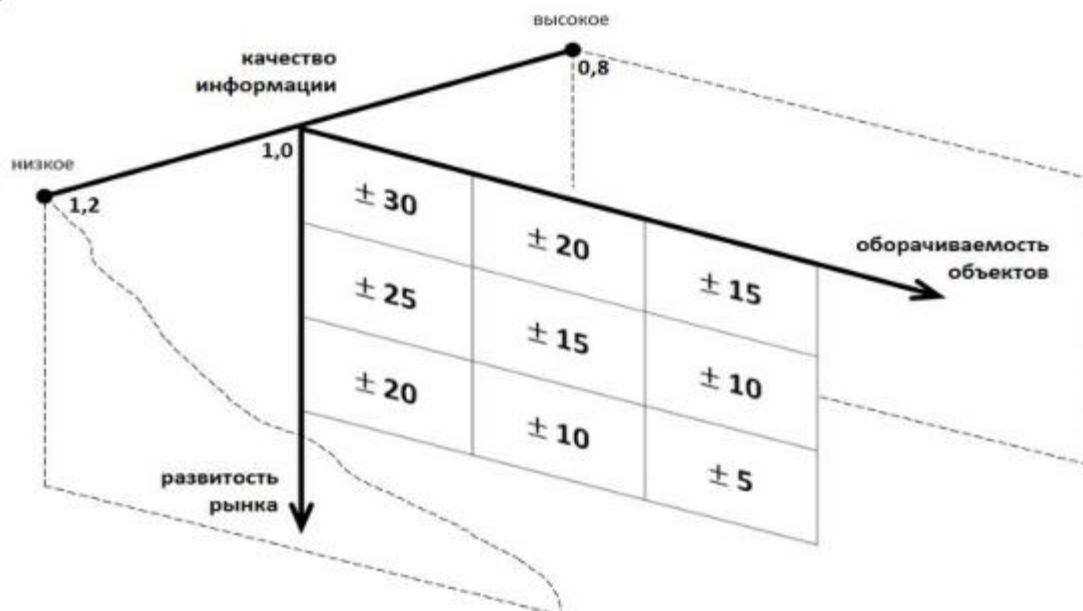
$$i = i_{1,2} * k_3, \text{ где:}$$

i – итоговый интервал стоимости;

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

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

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



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

²⁴ https://srosovnet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-intervalov-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	1 296 100
23	50:23:0020394:15	23 096	1 125 286	1 372 300	1 327 837
24	50:23:0020394:14	27 622	918 892	1 120 600	1 084 293
25	50:23:0020394:13	21 157	1 098 964	1 340 200	1 296 778
26	50:23:0010367:10	29 835	841 730	1 026 500	993 241
27	50:23:0010367:7	20 483	1 206 630	1 471 500	1 423 823
28	50:23:0010367:9	20 189	828 364	1 010 200	977 470
29	50:23:0010378:568	27 606	816 474	995 700	963 439
30	50:23:0000000:167584	229 240	7 755 888	9 458 400	9 151 948
31	50:23:0020459:694	142 158	4 649 974	5 670 700	5 486 969
32	50:23:020459:15	29 182	1 116 430	1 361 500	1 317 387
33	50:23:0020459:14	29 654	1 072 478	1 307 900	1 265 524
34	50:24:0060416:10	2 706 422	15 157 618	18 484 900	21 812 182
Итого			131 377 284	160 216 200	183 219 425

Источник: расчет Оценщика

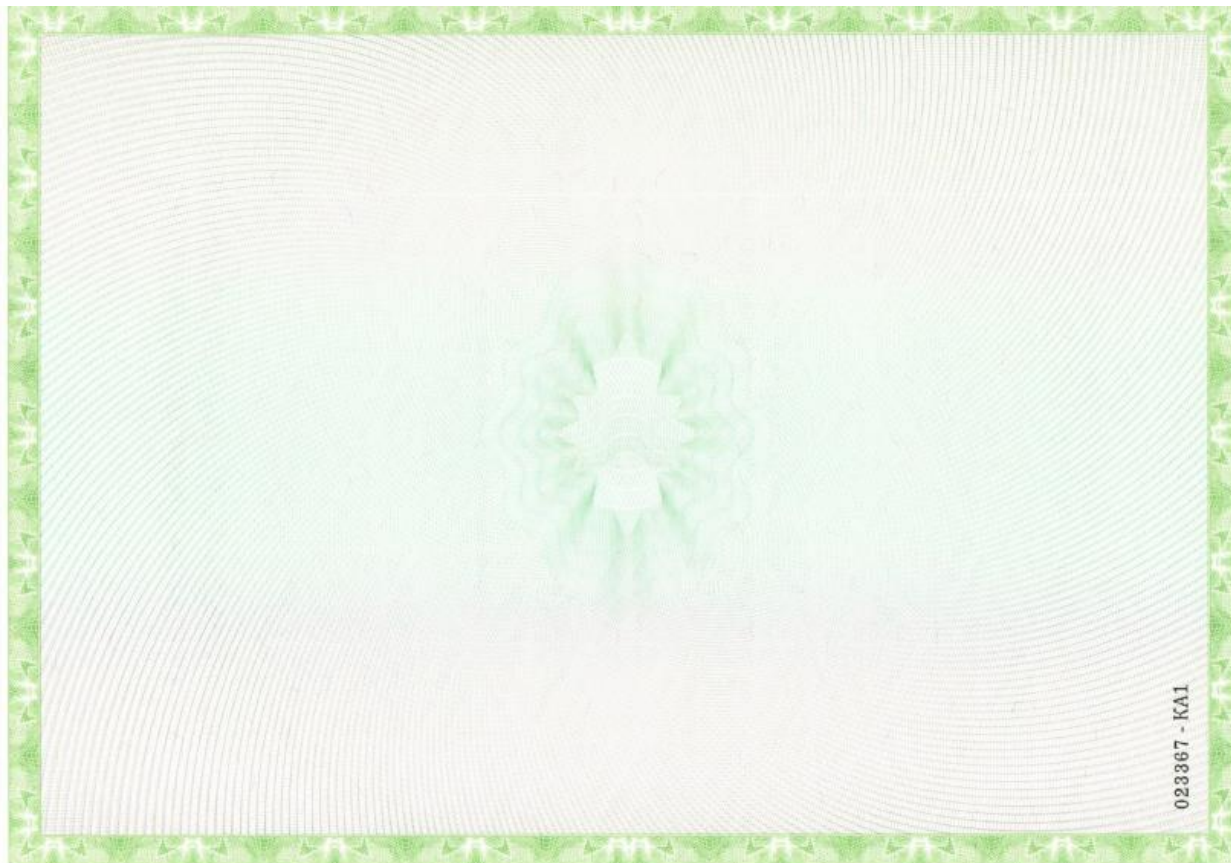
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ

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

2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ

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





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



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

ПОЛИС

к договору страхования ответственности оценщиков
№ 922/2711017399

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

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

Страхователь:	Ф.И.О. ДЕЛОВ ИРИНА ИГОРЕВНА адрес по месту регистрации: Москва, обл. г. Одинцово, с. Голоцково ул. Советская д. 32 кп1, кп28. Дата рождения 26.10.1989 Паспорт: № 4608 6136013 выдан ОУДЛОМ УФМС РОССИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛ. В.Г. БЫКАНОВ E-mail info@fundosenska.com тел. + 499 701-99402
---------------	--

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 01.01.2025г. по 24 часа 00 минут 31.12.2025г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за принятие вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полка) распространяется на работы (исключения катастрофическую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 01.01.2025 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	5 000 000 (пять миллионов) рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	2 400 (две тысячи четыреста) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страховое возмещение - Договор страхования гражданской ответственности № 922/2711017399 от 06.11.2024 - Правила страхования.
Представитель страховщика:	КАДЫМОВА РЭНА ЯГУБ КЫЗЫ
Экземпляр Правил страхования получил. С уведомлением Приглашаю страхования ознакомиться и согласен.	
Страхователь:	М.П. (подпись)

М.П. (подпись) Страховщик
М.П. (подпись, подпись) М.П. (подпись, подпись) М.П. (подпись, подпись)
По Договору страхования № РГ-Д-01533-22-2711017399/19547007 от 26.11.2024

ООО «Алматы экономика және статистика академиясы» ОГРН 1027700042413 ИНН 7710045520

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ

117105, Москва, Нагорный пр-д, 6

т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585

mail@reso.ru www.reso.ru

РЕСО

ГАРАНТИЯ

РЕСО-GARANTIA INSURANCE COMPANY

6, Nagorny prosed, Moscow, 117105

t. (495) 730-3000, f. (495) 956-2585

mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС

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

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

Дата оформления полиса «06» ноября 2021 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:

Наименование организации / Общество с ограниченной ответственностью «Фонд Оценка»

Юридический адрес: 125284, город Москва, ш. Хоросовское, д. 32А,

пом. XII ком. 83.87

ОГРН, 1107746432903 от 26 мая 2010 г. ИНН: 7707726600 Е – mail info@fondscenka.com тел. + 7 (499) 701-99-02

р/с 40702810326030000048 банк «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) и г. Москва БИК 044525795

1. Срок действия полиса:

С 00 часов 00 минут 01.01.2025г. по 24 часа 00 минут 31.12.2025г.

2. Объект страхования:

2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникшим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключения кадетскую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 01.01.2025 года.

3. Страховой случай:

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

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

4. Страховая сумма:

100 000 000 (сто миллионов) рублей,

лимиты ответственности согласно Договору страхования

5. Франшиза:

Страхование осуществляется без франшизы

6. Страховая премия:

27 900 (двадцать семь тысяч девятьсот) рублей

7. Порядок оплаты страховой премии:

Согласно Договору страхования

8. Прилагаемые документы:

- Приложение 1: Заявление на страхование
- Договор страхования гражданской ответственности № 922/2711008746 от 06.11.2024
- Правила страхования.

Представитель страховщика: КАДЫМОВА ЭРНА ЯГУБ КЫЗЫ Код 19547007

Экземпляр Правил страхования по форме, утвержденной
Правилами страхования оценщиков Страховщика

Страхователь

Фонд Оценка

М.П. (подпись)

Страховщик

РЕСО

М.П. (подпись, подпись)

По Договору № 922/2711008746 от 06.11.2024

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»

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ

Аналоги участки под сельхоз производство Раменского района

Объект аналог №1

move.ru | Купить | Снять | Новостройки | Коммерческая | Полюсовое | Спецпредложения | ГРАЖДАНСКИЙ

Фотографии (6) | Описание | Расположение | Контактное лицо | Похожие объявления

Земельный участок в продажу

Цена:	6 000 000 Р	Площадь участка:	10 га
Цена за га:	600 000 Р	Дата публикации:	18 июля 2024
Тип объекта:	земельный участок	Дата обновления:	8 апреля
Тип объявления:	вторичка	ID:	927-217-163-7

Дополнительная информация

Онлайн-показ: да | Электричество: да

Описание

Продается участок 10 га сельскохозяйственного назначения, СНТ. Кадастровый номер для ориентира 50:23:0030449-30. Адрес: Московская область, округ Раменское, с. Никитское, от МКАД 60 км. Асфальтированный круглогодичный подъезд. Электричество через Россети, линия по границе. Возможен распродажа, индивидуальные условия. По всем вопросам звоните, пишите. Константин

PAVE
ВДЫХАЙ ЭНЕРГИЮ СВОБОДЫ

Жилой комплекс PAVE
2-4 Павловский проезд, вл. 4/6
Дом с полным характером, в 2 мин. от набережной. Пентхаус с панорамой. От 378 тыс. за кв. м. Старт продаж проекта

Показать телефон

Все спецпредложения

Объект аналог № 2

Участок 44 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить закладку

21 000 000 Р
4 775 Р за сотку
В ипотеку от 109 118 Р/мес.
Посмотреть онлайн

8 966 385-91-73

Написать сообщение
Отвечает быстро

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Еще дешевле? | Уже решено? | Когда можно посмотреть?

Об участке

Площадь: 4400 сот. | Расстояние от МКАД: 50 км

Расположение

Московская обл., Раменский муниципальный округ, д. Сидорово
Егорьевское шоссе, 50 км | Показать карту

Описание

Продать земельный участок площадью 44га (Возможна продажа большей площади - до 138га) в 50км от МКАД, около д.Сидорово, Раменского района, Московской области. Земля сельскохозяйственного назначения. ВРИ Для сельскохозяйственного производства. Газ, электричество по участку.

Видео
Частное лицо
На Avito с июня 2012
Документы проверены | Эксперт - 6.04 тр. (CO2)
2 объявления пользователя
Подписаться на продавца

Это место приносит удачу

Запустить рекламу

Сообщения

Объект аналог № 3

Участок 11,15 га (СНТ, ДНП) | avito.ru/belozyorskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_1115_ga_snt_dnp_2859053034



4 460 000 Р
4 000 Р за сотку
В ипотеку от 39 702 Р/мес.
[Посмотреть details](#)

8 958 462-86-03

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца
Здравствуйте!

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

Об участке
Площадь: 1115 сот. Расстояние от МКАД: 52 км

Расположение
Московская обл., Раменский г.о., сельское поселение
Рыболовское
Рязанское шоссе, 52 км [Показать карту](#)

Описание
Продам участок = 11,15 га
Зона СНСЗ.
Кад. номер
50:23:0050445.3
50:23:0050445.6
Разрешена застройка объектами капитального строительства: склады, хоз.

ЗЕМ - Земли в МО
Частное лицо
На Авито с февраля 2018
Завершено 2 объявления
[Документы проверены](#) Эксперт - 16,8 тонн СО₂

17 объявлений пользователя
[Подписаться на продавца](#)

[Сообщения](#)

Аналоги участки под сельхоз производство Орехово-Зуевского района

Объект аналог № 1

Участок 175,73 га (СНТ, ДНП)

14 000 000 Р

797 Р за сотку
В ипотеку от 278 353 Р/мес.
[Посмотреть детали](#)

8 958 717-55-39

Рассчитать ипотеку

ООО Большой Город
Агентство

Найти партнера Проверить
Подписаться на продажу

Контактное лицо
Антон



Об участке
Площадь: 17573 сот. Расстояние от МКАД: 71 км

Расположение
Московская обл., Орехово-Зуевский г.о., д. Стенкино
Егорьевское шоссе, 71 км [Показать карту](#)

Описание
Земельный участок расположен близ д. Стенкино, д. Дуброво. Форма неправильная, рельеф ровный. С запада и юга граничит с жилым сектором, с севера - с лесным массивом. Подъезд осуществляется по асфальтированной дороге. Зона СН-1 (Зона сельскохозяйственных угодий)
Кадастровый номер 50/24-0060412/5

Объект аналог № 2

Участок 189,81 га (СНТ, ДНП)

20 000 000 Р

1054 Р за сотку
В ипотеку от 366 254 Р/мес.
[Посмотреть детали](#)

8 958 717-55-39

Рассчитать ипотеку

ООО Большой Город
Агентство

Найти партнера Проверить
Подписаться на продажу

Контактное лицо
Антон



Об участке
Площадь: 18981 сот. Расстояние от МКАД: 68 км

Расположение
Московская обл., Орехово-Зуевский г.о., д. Новое
Егорьевское шоссе, 68 км [Показать карту](#)

Описание
Земельный участок расположен близ д. Новое. Прямиком к МБК (А-108, Малое бетонное кольцо). Вблизи автобусная остановка. Превосходное место для организации придорожного сервиса. Требуется смена ВРИ. Земельный участок расположен близ д. Новое. Прямиком к МБК (А-108, Малое бетонное кольцо). Вблизи автобусная остановка. Превосходное место для организации придорожного сервиса. Требуется смена ВРИ. Зона СН-1 (Зона сельскохозяйственных угодий)
Кадастровый номер 50/24-0060414/25

Объект аналог № 3

Участок 387,3 га (СНТ, ДНП)

24 500 000 ₽

633 ₽ за сотку
В ипотеку от 123 907 ₽ в мес.
[Посмотреть онлайн](#)

8 980 975-55-87

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Еще продать?](#) [Хотите купить?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Компания «Земельная и фермерская»
Агентство
На Авито с октября 2008
[Результаты проверки](#)

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Александр

Об участке

Площадь: 38730 сот. Расстояние от МКАД: 117 км

Расположение

Московская обл., г.о. Шатура, с. Кривандино
Егорьевское шоссе, 117 км [Показать карту](#)

Описание

Продается земельный участок площадью 387,30 Га прилегающий к селу Кривандино в Городском округе Шатура. Участок частично обработан. Может быть использован под выращивание культур, сенокосом, выпас скота и другие цели.
Кадастровый номер 50:25:0000000:30540

Сообщения

Аналоги участки под дачное строительство Раменский район

Объект аналог № 1

Участок 2,45 га (СНТ, ДНП)

2 600 000 ₽

10 812 ₽ за сотку
В ипотеку от 31 896 ₽ в мес.
[Посмотреть онлайн](#)

8 958 461-00-12

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Еще продать?](#) [Хотите купить?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Дача
Частное лицо
На Авито с ноября 2021
[Эксплуатация: 291 кг СО₂](#)

[Подписаться на продавца](#)

Об участке

Площадь: 245 сот. Расстояние от МКАД: 53 км

Расположение

Московская обл., Раменский г.о., коттеджный пос.
Аргуновские дачи, 278
Новорязанское шоссе, 53 км [Показать карту](#)

Описание

Продается земельный участок от собственника 2,45 га в Раменском районе, вблизи д. Аргуново. Рядом строится трасса М5. В сентябре будет запущено движение. По границе проведено электричество.
Кадастровый номер: 50:23:0050573:75

Сообщения

Объект аналог № 2

Участок 10 га (СНТ, ДНП) на avito.ru/voskresensk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_ga_snt_dnp_4361811621

Участок 10 га (СНТ, ДНП)

6 000 000 ₽

6 000 ₽ за сотку
В ипотеку от 46 185 ₽ в мес.
[Посмотреть расчет](#)

Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

[Написать сообщение](#)
Отвечает в течение дня

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Еще продать?](#) [Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Константин
Частное лицо
На Авито с июня 2022
[Документы проверены](#)

15 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Об участке

Площадь: 1000 сот. Расстояние от МКАД: 56 км

Расположение

Московская обл., Раменский г.о., Буновский пр.
Новорязанское шоссе, 56 км [Показать карту](#)

Описание

Продается участок 10 га сельскохозяйственного назначения (СНТ). Кадастровый номер для ориентира 50-23-0050449-30. Адрес: Московская область, Раменский район, д. Никитское, от МКАД 60 км. Асфальтированный круглый односторонний подъезд. Электричество через Россети, линия по границе. Возможна распродажа, индивидуальные условия. По всем вопросам звоните, пишите. Константин

[Сообщения](#)

Объект аналог № 3

Земля с/х назначения, 11,91 га на move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_119100_kv_m_ploschadyu_1191_sotok_moskovskaya_ramenskiy_nikitское_9274772876/

move.ru Москва... Купить Снять Новостройки Коммерческая Полюбовое Спецпредложения **ГРАНДЕЛЬ** [Разместить объявление](#) Войти

Фотографии (5) Описание Расположение Контактное лицо Похожие объявления



С/Х назначения в продажу

Цена:	9 528 000 ₽	Площадь участка:	11,91 га
Цена за гект:	800 000 ₽	Дата публикации:	18 марта
Тип объекта:	с/х назначения	Дата обновления:	сегодня в 03:42
Тип объявления:	вторичка	ID:	927-477-287-6

Описание

Акция скидка до конца МАРТА!

Кадастровый номер: 50-23-0050449-30

Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения

для ведения сельскохозяйственного производства

Земельный участок по адресу: обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Улитинское

Площадь: 1191 соток

Среды на Кутузовском

Бесплатно рассрочка на 1,5 года!

Среды на Кутузовском

10 м. Кунаевская - 10 мин. пешком

Квартиры с мастер-спальнями. Метро в 10 мин. Двухуровневый паркинг. Дистанция сада и школы в 5 мин.

[Посмотреть фото](#)

Бесплатное расширение от застройщика...

[Позвонить телефону](#)

Все спецпредложения

Аналоги для условного коммерческого участка для расчета участка под дорогу

Объект аналог № 1

Участок 11 сот. (СНТ, ДНП)

300 000 Р

27.07.19 в наличии

8 958 462-27-65

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Найти участку? Или участку?

Найти участку? Или участку?

Сторона

Частный лидер

На Avito с августа 2019

4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 11 сот.

Расстояние от МКАД: 54 км

Расположение

Московская обл., Раменский г.о., д. Аркуново

Новоаркуновское шоссе, 54 км

[Показать карту](#)

Описание

Продается земельный участок 7х11 соток в деревне Аркуново для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем. Цена указана за 1 участок. Если покупаете оба, то цена будет 200000 за 1 участок. Также возможен обмен на строительные материалы.

МФ 7508096917: 25 апреля в 10:10: 228 просмотров (1-0 отзывов)

[Пожалуйста](#)

Помощь Безопасность Реклама на сайте Оценки Карьера Авто Журнал Блог #AvitoBlog Промокоды Карта сайта Сообщения

Объект аналог № 2

Земельный участок, 15 сот.

480 000 Р

Цена за сотку: 32 000 Р

3 декабря 2024

29.11.24 за неделю

Обновлено вчера в 03:07

Созвониться

Занести

Звонки

Вопросы

Пользователь

Пользователь

+7 (925) 123-XX-XX

[Пожалуйста](#)

PAVE

ВЫЖИВАЙ ЭНЕРГИЮ СВОБОДЫ

Жилый комплекс PAVE

Ф 2-й Платежный проезд, вл. 4/5

Дом с террасой, 2-й этаж, от обременения. Потолок и стены. От 375 кв.м. и до 1000 кв.м. Старт продаж.

[Пожалуйста](#)

С/Х назначения в продажу

Цена: 480 000 Р

Цена за сотку: 32 000 Р

Тип объекта: с/х назначения

Тип объявления: аренда

Площадь участка: 15 соток

Дата публикации: 3 декабря 2024

Дата обновления: вчера в 03:07

ID: 123-155-882-9

Описание

Продается земельный участок площадью 15 соток. Нахождение: опытный сельскохозяйственный назначения. С правом возведения жилого дома, дачного и проживания в нем. Кадастровый номер: 50:23:0050716/005. 50 минут на машине по Новоаркуновскому шоссе от МКАД. Участок правильной формы. Ширина 10м. В глубине - 10м. Энергопотребность: 15 кВт. Столб рядом. Покупка с оформлением сделки на подписание! Школа, поликлиника в 5 км от поселка (с. Новикосово). Предпочтительны магазины по дороге и в деревне.

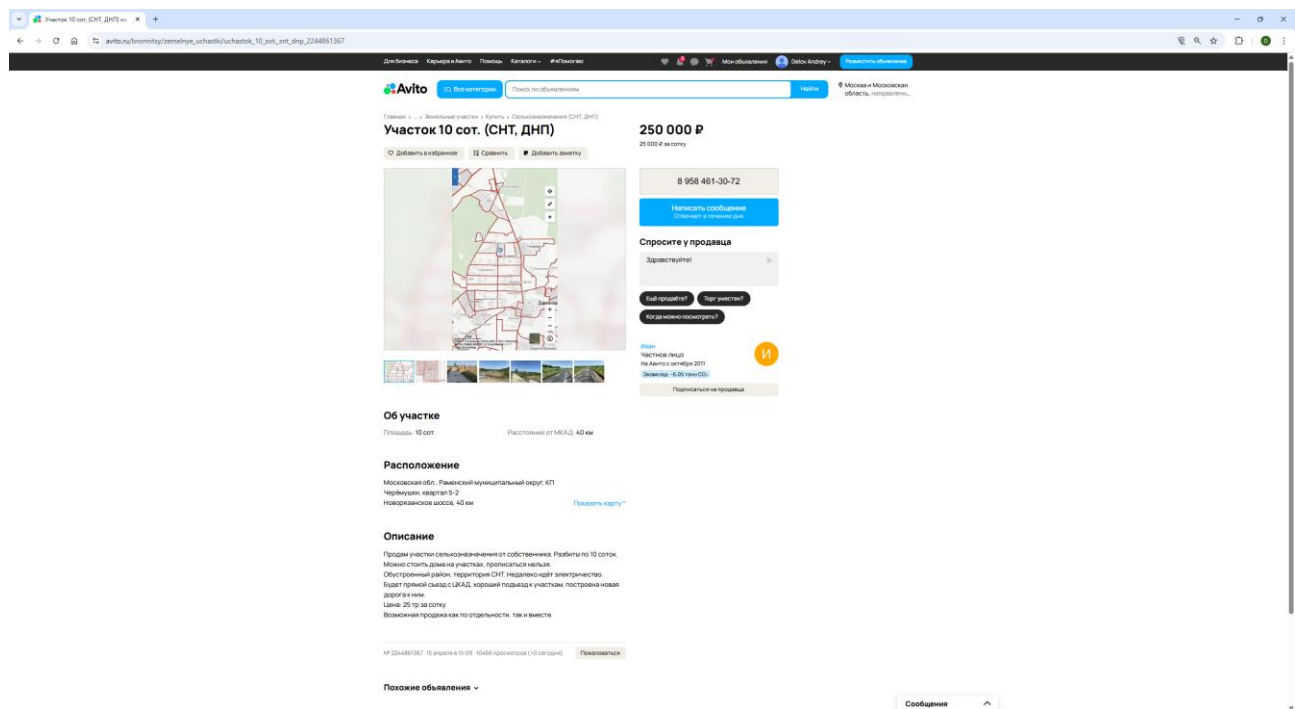
ТРАНШЕВАЯ ИПОТЕКА

Средства

Безопасность

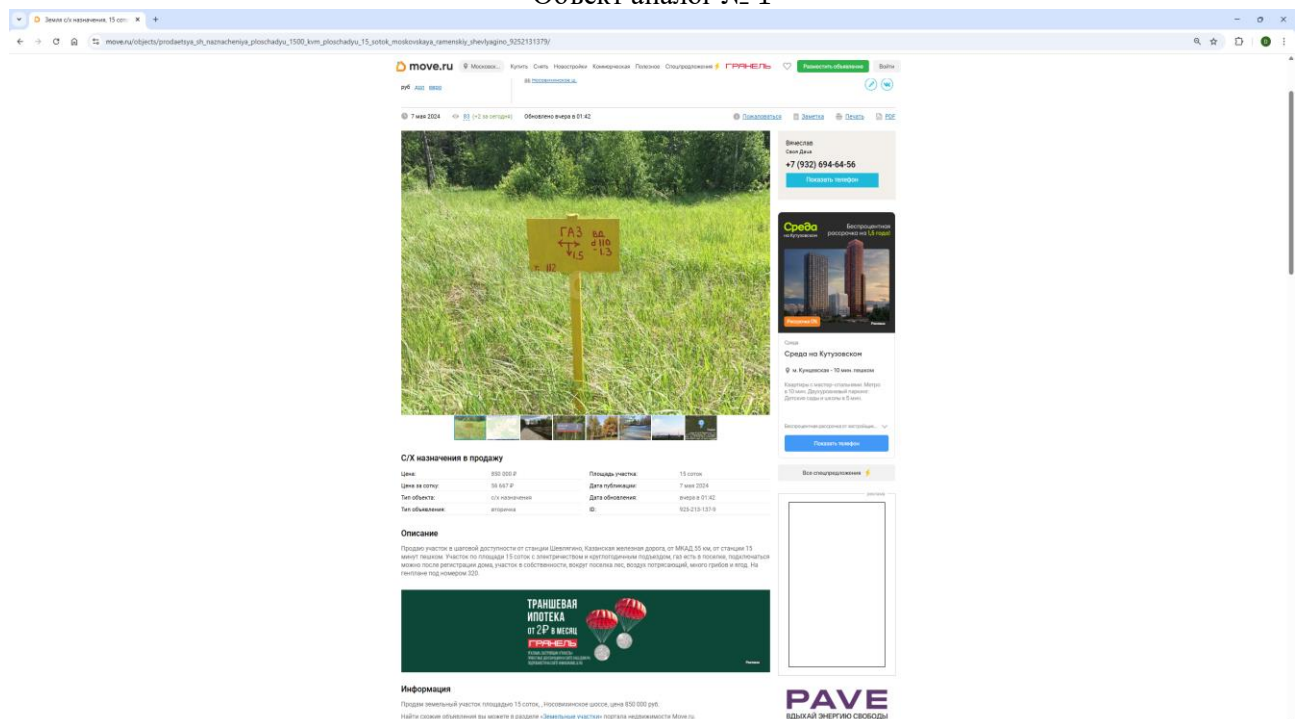
распределение на 15 лет

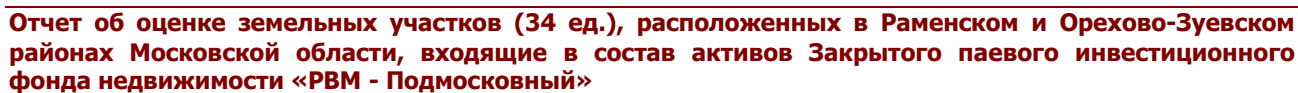
Объект аналог № 3



Аналоги для земельных участков под дачное строительство площадью до 15 соток

Объект аналог № 1





RWM сервис

в целях: определения фактического состояния земельного участка (полное построение, составление плана-записи, завершенность, завершенность и пр.), анализа существующего состояния земельных участков (без оценки ценности пород деревьев и их перечня), выявления и определения видов нарушений земельного законодательства РФ в части землепользования (самовольное занятие земельного участка, нецелевое использование по назначению земельного участка в состоянии пригодности для использования по целевому назначению; самовольное (не санкционированное) проектирование, возведение, строительство и ввод в эксплуатацию объектов, отстоятельно влияющих на состояние земельного участка; использование земельного участка не по целевому назначению; самовольное использование физическими лицами и юридическими лицами земельного участка лесного назначения, сельскохозяйственных и жилищных земель и участков жилищно-коммунального назначения; самовольное использование физическими и юридическими лицами земельного участка коммунальными и иными органами; загрязнение земель); и разработки мероприятий по устранению выявленных нарушений.

В результате обследования установлено:

Наличие коммуникаций	отсутствуют
Наличие подводящих путей	в наличии
Наличие строений (сооружений)	отсутствуют
Обременения	есть
закустаренность, %	30%
запыленность, %	40%
мусор, мусора	
благото, %	55%

Заключение:
Охранная зона ВЛ 6 кВ 7757м2 70% участка занимают лес и ДКР. Участок заболочен.

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

Акт составил _____
(подпись)

Члены комиссии
Муравьев А.В.
Фоминцев А.А.
Ворожеев Л.А.

Присутствующие лица

в целях: определения фактического состояния земельного участка (наличие построек, состояние рельефа, застроенность, заболоченность и пр.); анализа существующего состояния зеленых насаждений (без оценки ценности пород деревьев и их лесосвета); выявления и определения вкладов насаждений земельного участка в части землепользования (земельные застройки земельного участка; неисполнение обязанностей арендатора по привождению земельного участка в состояние, пригодное для использования по целевому назначению; самовольное (не санкционированное) проектирование, размещение, строительство и ввод в эксплуатацию объектов, отрицательно влияющих на состояние земельного участка; использование земельного участка не по целевому назначению; самовольное использование физическими и юридическими лицами земельного участка способами, приводящими к порче земельного участка и уничтожению плодородного слоя почвы; самовольное загромождение физическими и юридическими лицами земельного участка производственными и иными отходами, захоронение земель и и разработка мероприятий по устранению выявленных нарушений).

В результате обследования установлено:

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

Заключение:

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

Рекомендации:

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

Акт составил

(подпись)

Муромцев А.В.

член комиссии

(подпись)

Фоминцева А.А.

Присутствующие лица

(подпись)

Ворожов Д.Д.

УТВЕРЖДАЮ
Заместитель генерального
директора - финансовый
директор
ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У.
ЭПИН: недействителен
«РВМ - Подмосковский»

А.В. Володарский
Ф.И.О. подпись (печать)
Управляющая
компания
«РВМ Капитал»
Получено 18 мая 2023 г.

АКТ обследования земельного участка

№ 1353

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

Правообладатель земельного участка: Владелец инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковский» под управлением Закрытого акционерного общества Управляющей компании «РВМ Капитал»

Время обследования 14:20

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

Руководитель группы по управлению активами фондов

Муромцев Алексей Владимирович

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

в присутствии членов комиссии:

1. Администратор проектов

Фоминцева Анастасия Анатольевна

(должность, Ф.И.О.)

2. Менеджер Управления развития и инвестиций в недвижимость

Ворожов Дмитрий Александрович

(должность, Ф.И.О.)

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

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

Площадь: 29 713 кв.м.

в целях: В целях определения фактического состояния земельного участка (наличие построек,

[illegible]

земель, отрицательно влияющих на состояние земельного участка;

Вызвешенности и индивидуальности лиц, занимающих этот участок с помощью, приводящими к порче

Ученые считают, что в будущем, когда будет достигнута стабильная ситуация в отношении климата, можно будет вернуться к традиционным методам ведения сельского хозяйства.

в соответствии с планом земельного участка производственными и иными отходами; захламленные

осмелый, и разработку мероприятий по устранению выявленных нарушений.

в результате обследования установлено:

отсутствуют в наличии	отсутствуют
Наличие коммуникаций	
Наличие подъездных путей	
Наличие строений (сооружений)	отсутствуют

закустаренность, %	15%
--------------------	-----

мусор, куб.м	
болото, %	10 %

англочение:

спланированная). На участке освоены земли с/х назначения, 20% участка занимают лес и д/р. Участок

частично заболочен.

— *Journal of Management Inquiry*

Необходимы: мультиплицирование кустарника, вывоз сорняков, а также работы по

66. JAWESCHNIKOW J. 1961. 1962.

Мурманск А.В.

10/20/17 (2017)

$(\frac{1}{2} \ln 2, \frac{1}{2} \ln 2)$

Результаты

ОДК «ЭНЕРГИЯ», г. Москва, 37566, телеф. +7 495 660 7030, факс +7 495 660 7032, e-mail: info@enercapital.ru
www.twinkl.ru

— *Journal of Health Politics, Policy and Law*

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

Мурманск А.В.

[illegible]

$(\frac{1}{2} \ln 2, \frac{1}{2} \ln 2)$

Munafar, A. R.

100

4
5
6
7
8

RWM capital

УТВЕРЖДАЮ
Заместитель генерального
директора - финансовый
директор
ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У.
ЭПСК «Земельные участки
«РВМ Подмосковский»

АКТ
обследования земельного участка

№ 1352

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

Правообладатель земельного участка: Владелец инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковский» под управлением Закрытого акционерного общества Управляющей компании «РВМ Капитал»

Время обследования: 14:00

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

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

в присутствии членов комиссии:
1. Администратор проектов
Фомичева Анастасия Анатольевна (должность, Ф.И.О.)
2. Менеджер Управления развития и инвестиций в недвижимость
Воробылев Дмитрий Александрович (должность, Ф.И.О.)

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

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

Площадь: 29 143 кв.м

ЗАО УК «РВМ Капитал», ул. Зоиной 34а, д. 5, Москва, 125064, телефон +7 495 693 7002, факс +7 495 693 7003, e-mail: info@rvmcapital.ru
rvmcapital.ru

RWM capital

в целях: в целях определения фактического состояния земельного участка (наличие построек, состояние рельефа, застроенность, заустарелость, заброшенность и пр.); Анализа существующего состояния земель наследия (без оценки ценности пород деревьев и их перспектив); Выявления и определения видов нарушений земельного законодательства РФ в части землепользования (самовольное занятие земельного участка; невыполнение обязанностей арендаторов по приведению временно занятого земельного участка в состояние, пригодное для использования по целевому назначению; самовольное (не санкционированное) проектирование, размещение, строительство и ввод в эксплуатацию объектов, отрицательно влияющих на состояние земельного участка; использование земельного участка не по целевому назначению; самовольное использование фактически и юридически линиями земельного участка способами, приводящими к порче земельного участка и уничтожению плодородного слоя почвы; самовольное загрязнение, физический износ земельных участков и уничтожения плодородного слоя почвы; самовольное загрязнение, физический износ земель и и разработка мероприятий по устранению выявленных нарушений).

В результате обследования установлено:

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

Закончено:

Охранная зона ВЛ 6 кВ-550кВ. На участке расположена изолированная система мелиорации (не спланированная). На участке расположены залежи сухостоя. 20% участка занимают лес и ДНП. Участок частично заброшен.

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

Акт составил
Члены комиссии
Присутствующая лица

Мурзавев А.В.
Фомичева А.А.
Воробылев Д.А.

(подпись)
(подпись)
(подпись)

ЗАО УК «РВМ Капитал», ул. Зоиной 34а, д. 5, Москва, 125064, телефон +7 495 693 7002, факс +7 495 693 7003, e-mail: info@rvmcapital.ru
rvmcapital.ru

в целом, в целях определения фактического состояния земельного участка (наличие построек, состояние рельефа, залесенность, заустраиваемость, заболоченность и пр.); Анализ существующего состояния зеленых насаждений (без оценки ценности пород, деревьев и их лесосчета); Выявления и определения видов нарушений земельного законодательства РФ в части землепользования (самовольное занятие земельного участка; невыполнение обязанностей арендатора по приведению в порядок земельного участка; наличие в составе, пригодное для использования по целевому назначению, самовольное (не санкционированное) проектирование, размещение, строительство и ввод в эксплуатацию объектов, отрицательно влияющих на состояние земельного участка; использование земельного участка не по целевому назначению; самовольное использование бизнесскими и юридическими лицами земельного участка способами, приводящими к порче земельного участка и уничтожению плодородного слоя почвы; самовольное затопление, выжигание и порча земельными участками и юридическими лицами земельного участка производственными и иными отходами, захоронение земель и их разработка мероприятий по устранению выявленных нарушений).

В результате обследования установлено:

Наличие коммуникаций	отсутствуют
Наличие подземных путей	отсутствуют
Наличие строений (сооружений)	отсутствуют
Обременения	есть
заустраиваемость, %	15%
залесенность, %	10 %
лесов, руб. м.	
болото, %	25 %

Заключение:

На участке расположена изношенная система мелиорации (не описанная). На участке расположены земельный участок, 25% участка занимают лес и ДНП. Участок частично заболочен.

Рекомендации:

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

Акт составил

Мурзавев А.В.

Члены комиссии

Фоминцев А.А.

Присутствующие лица

Воробьев Д.А.

(подпись)
(подпись)
(подпись)

УТВЕРЖДАЮ
Заместитель генерального
директора - финансовый
директор
ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У.
ЭПИС не действителен
«РВМ - Подмосковский»

А.В. Володарский
Ф.И.О., подпись и печать)



АКТ обследования земельного участка

№ 1344

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

Превосладелец земельного участка: Владелец инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковский» под управлением Закрытого акционерного общества Управляющей компании «РВМ Капитал»

Время обследования 12:50

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

Руководитель группы по управлению активами фондов

Мурзавев Алексей Владимирович

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

в присутствии членов комиссии:

1. Администратор проектов

Фоминцев Анастасия Анатольевна

(должность, Ф.И.О.)

2. Менеджер Управления развития и инвестиций в недвижимость

Воробьев Дмитрий Александрович

(должность, Ф.И.О.)

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

Вид разрешенного использования: Под данное столпительство с правом возведения жилого дома с правом регистрацией прописанных в нем

Площадь: 29 830 кв.м.

УТВЕРЖДАЮ

заместитель генерального
директора - финансовый
директор
ВАО УК «Рем.Капитал» Д.У.
ВТИФ недвижимости
«Рем.-Тех.московский»

А.Е. Яковлевский
(Ф.И.О. подается полностью)
Подпись: Яковлевский
[Подпись Яковлевский]
2023 г. 28 мая

АКТ
исследования земельного участка

No 1345

Кадастровый номер земельного участка: 50:23:0010371:26

Требовательность замкнутого участка: Владелец инвестиционных паев закрытого пайового инвестиционного фонда недвижимости «РПИ – Подмосковский» под управлением Застырного анципального общества Управляющая компания «РПИ Капитал»

Время обследования 13:10

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

Вотроф имаватиме динамичаруку од рачунара четитиловонс

Муравьев Алексей Владимирович

а присутствии членов комиссии:

РЕКЛАМНО-ДОПУЩЕНИЕ

Российская Академия Наук

Задолженность, ф.и.о.:

Э. Менеджер. Управление развития и инвестирования в несырьевую

Волдоба Дмитрий Александрович

(должность, Ф.И.О.)

провели натурное обследование земельного участка, расположенного по адресу: Московская область, Раменский район, с/поселение Новохаритоновское, (категория: земли сельскохозяйственного назначения).

вид разрешенного использования: Под здание строительство с правом возведения жилого дома с общим регулирующим устройством для газификации в нем.

Площадь: 29 917 кв.м.

ОДК ПК «РЕНД» Карачаев, ул. Зоиной-Медведевой, д. 9, 440060, 105064, телефоны: +7 495 440 7032, e-mail: info@wmcasual.ru
www.ramkwest.ru

и целью: в целях определения фактического состояния земельного участка (наличия построек, состояния рельефа, залесенности, захламленности, заболачивания и пр.); анализа существующего и планируемого использования земельного участка (без оценки ценности пород деревьев и их перспективы); выявления и определения видов нарушений земельного законодательства РФ в части землепользования (самовольное занятие земельного участка; неисполнение обязанностей арендатора по приращению территории занимаемого земельного участка в состоянии, пригодное для использования по целевому назначению; самовольное (не санкционированное) проектирование, размещение, строительство и ввод в эксплуатацию объектов, отягчающих или влияющих на состояние земельного участка; самовольное заведение земельного участка не по целевому назначению; самовольное использование физических лиц и юридических лиц земли земельного участка способами, противными и порочащими земельный участок и уничтожение плодородного слоя почвы; самовольное загромождение физических и юридических лиц земли земельного участка произрастающими и иными отходами; захламление земли); разработки мероприятий по устранению выявленных нарушений.

В результате обследования установлено;

Наличие коммуникаций	отсутствуют
Наличие подъездных путей	в наличии
Наличие строений (зданий)	отсутствуют
Обременения	есть
запущенность, %	20%
запущенность, %	5
мусор, куб.м.	
болото, %	20%

В заключение:

Охранная зона ВЛ 6-10 кВ-2250м2. На участке расположена изометрическая система мелкоразлива (не описанная). На участке расположены залежи сухостоя. 2,5% участка занимают лес и ДКР. Участок частично заболочен.

рекомендации:

Необходимы: мульчирование кустарника, вырубка деревьев, вывоз сучьев, а также работы по осушению участка.

UNIT COSTS AND

Муллаева А. В.

ИСТОЧНИК: ИТАСКИ

Procedures A & B

CHINA'S ECONOMIC REFORMS

[illegible]

ООО «ПРИМ КАРГО», ул. Звонковой Сан. д. 3, Москва, 105064, телефоны: +7 495 550 7030, факс: +7 495 660 7332, e-mail: primcargo@primcargo.ru
www.cominvest.ru

в целях: в целях: определения фактического состояния земельного участка (различные постройки, состояние рельефа, застроенность, захламленность и пр.); анализ существующего состояния зеленых насаждений (без оценки ценности пород деревьев и их парасетей); выявление и определение видов нарушений земельного законодательства РФ в части землепользования (самовольное занятие земельного участка; невыполнение обязанностей арендатора по приведению в порядок земельного участка в состоянии, пригодное для использования по целевому назначению; самовольное (не санкционированное) производство, размещение, строительство и ввод в эксплуатацию объектов, отпугивающих животных на состояние земельного участка; использование земельного участка не по целевому назначению; самовольное использование физическими и юридическими лицами земельного участка способами, приводящими к порче земельного участка и уничтожению плодородного слоя почвы; самовольное загрязнение, физическим и юридическим лицами земельного участка коммунальными и иными отходами, размещение земель и разработка мероприятий по устранению выявленных нарушений.

В результате обследования установлено:

Наличие коммуникаций	отсутствуют
Наличие подъездных путей	в наличии, по грунтовой дороге
Наличие строений (сооружений)	отсутствуют
Обременения	есть
закустаренность, %	40%
залеженность, %	20 %
мусор, пуб.м.	
болото, %	10 %

Заключение:

На участке расположена изношенная система мелиорации (не списанная). На участке расположены залежи сухостоя. 50% участка занимают лес и ДКР. Участок частично заболочен.

Рекомендации:

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

Акт составил

Мухомов А.В.

Члены комиссии

Фомичева А.А.

Присутствующие лица

Воробьев Д.А.

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

А.В. Вдоварский
(подпись и печать)
РВМ Капитал

АКТ обследования земельного участка

№ 1339

Кадастровый номер земельного участка: 50:23:0010358-122

Правообладатель земельного участка: Владелец инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный» под управлением Закрытого акционерного общества Управляющая компания «РВМ Капитал»

Время обследования 11.20

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

Руководитель группы по управлению активами фондов

Мухомов Алексей Владимирович

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

в присутствии членов комиссии:

1. Администратор паевиков

Фомичева Анастасия Анатольевна

(должность, Ф.И.О.)

2. Менеджер Управляющей компании и инвестаций в недвижимость

Воробьев Дмитрий Александрович

(должность, Ф.И.О.)

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

Вид разрешенного использования: Под данное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем

Площадь: 28 975 кв.м.

[illegible]

1.	Характеристика недвижимого объекта (или условный): Колдатовский номер объекта: назначение объекта: площадь объекта: инвентарный номер, литер: этажность (этаж): номера на поэтажном плане: адрес (местоположение) объекта: состав:	объекта 50-23-0010378-557 Земельный участок Земли сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем 27 606 кв. м Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала
2.	Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытое акционерное общество Управляющая компания "ТрастЮнион - Фонды недвижимости" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
3.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Общая квартира собственная, № 50-50-23/076/2011-046 от 23.05.2011
4.	Ограничение (обременение) права: 4.1.1. Имя:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала, кат. № 50-23-0010378-557. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, общая площадь 27606 кв. м 28.01.2016
	дата государственной регистрации:	50-50/023-50/999/001/2016-283/2
	номер государственной регистрации:	№ 28 01 2016 по 01.12 2027
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал», ИНН: 7722-63196
	инициал, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом с ограниченной ответственностью "Земельный фонд "Солид Подмосковный" зарегистрированы ФСФР России от 18.10.2007г. за № 1028-04135-580 от 18.10.2007г.
	основание государственной регистрации:	

[illegible]

Характеристики объекта:	объекта	
Кадастровый номер объекта:	(или условный)	50:23-0010378-564
Наименование объекта:		Земельный участок
Описание объекта:		Земли сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживающих в нем
Площадь объекта:		27 606 кв. м.
Инвентарный номер, интервал, номер на поэтажном плане:		
Адрес (местоположение) объекта:		Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала
Состав:		
Правообладатель, правообладатели:		2.1. Владелец инвестиционных паев - Закрытое акционерное общество Управляющая компания "Траст-Иннон" - Фонды недвижимости" данные о которых устанавливаются на основании данных линейных счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов-договоров владельцев инвестиционных паев.
Вид, номер государственной регистрации:	и дата регистрации	3.1. Общая долевая собственность, № 50-50-23/076/2011-054 от 23.05.2011
Ограничение (обременение) права:		
Вид, номер государственной регистрации:		Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала, кат. № 50:23-0010378-564.
Вид, номер государственной регистрации:		Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживающих в нем, общая площадь 27606 кв. м.
Дата государственной регистрации:		28.01.2016
Номер государственной регистрации:		50-50/023-50-999/001/2016-282/2
Срок, на который установлено ограничение (обременение) права:		с 28.01.2016 по 01.12.2027
Вид, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:		Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал», ИНН: 7722563196
Основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом слияниями "Земельный фонд "Союза Подмосквовский" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-04135580 от 18.10.2007г.

№ 50/021/001/2016-1343

1.	Характеристики объекта недвижимости: Кadaстровый номер объекта: наименование объекта: назначение объекта: площадь объекта: инвентарный номер, литер: этажность (этаж): номер на поэтажном плане: адрес (местоположение) объекта: состав:	объекта (или условный) 50:23:0010378:567 Земельный участок Земли сельскохозяйственного назначения, для личного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем 27 829 кв. м инвентарный номер, литер: этажность (этаж): номер на поэтажном плане: адрес (местоположение) объекта: состав:
2.	Правообладатель (правообладатели):	Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположенный в юго-восточной части кадастрового квартала
3.	Вид, номер государственной регистрации права:	2.1. Владением инвестиционных паев - Закрытым акционерным обществом Управляющая компания "Траст-Юнион - Фонды Недвижимости" данные о которых устанавливаются на основании данных линейных счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев. № 50-50-0076/2011-059 от 24.05.2011
4.	Ограничение (обременение) права: 4.1.1. вид:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположенный в юго-восточной части кадастрового квартала, кат. № 50:23:0010378:567, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для личного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, общая площадь 27829 кв. м 25.02.2016
	дата государственной регистрации:	50-50/023-50/999/001/2016-182/2
	номер государственной регистрации:	с 25.02.2016 по 01.12.2027
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал», ИНН: 7722563196
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Правила доверительного управления, Закрытым акционерным обществом Управляющая компания "Траст-Юнион - Фонды Недвижимости" "Земельный участок, кадастровый номер 50:23:0010378:567, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для личного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, общая площадь 27829 кв. м, № 1078-0413550 от 24.05.2011
	основание государственной регистрации:	

	18.10.2007; Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления ливным инвестиционным фондом от 07.04.2015 №006/11
5. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6. Правовое регулирование:	отсутствуют
7. Заявление в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8. Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права.	данные отсутствуют
9. Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

Выпуск выпущен: Махортых Элээр Ивзнович

«Ведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим регистрацию, с даты поступления регистрационного заявления». В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 29 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним¹, использование сведений из государственной регистрации в настоящей работе осуществляется в форме, которая наносит ущерб правам и законным интересам граждан Российской Федерации, подлежит ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации.

СПЕЦИАЛИСТ 1 РАЗРЯДА

0013-7928/00/0000-0000\$10.00/0
© 2000 Blackwell Science Ltd
Journal of Internal Medicine 247: 1-12

Получено заявления в срок от 07.09.2018 для рассмотрения в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и принятием решения по существу вопроса о предоставлении государственной поддержки на основании представленных документов. В соответствии с требованиями Федерального закона от 26.07.2010 № 208-ФЗ «Об организации работы государственных арбитражных судов» (ст. 1, п. 7).

No 50/023/001/2016-574

Data 13.02.2016

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

1.	Характеристики недвижимого имущества: Кadaстровый номер объекта: наименование объекта: назначение объекта: площадь объекта: инвентарный номер, литер: этажность (этаж): номера на поэтажном плане: адрес (местоположение) объекта. состав:	объекта (или условный) 50:23-0010378-566 Земельный участок Земля сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем 27 606 кв. м
2.	Правообладатели (правообладатели):	Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала
3.	Вид, номер государственной регистрации и дата регистрации права:	2.1. Владелец инвестиционных паев - Закрытое акционерное общество Управляющая компания "ТрастЮнион - Фонды недвижимости" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов для владельцев инвестиционных паев.
3.1.	Вид, номер государственной регистрации и дата регистрации права:	3.1. Общая доля: собственность. № 50-50-23/076/2011-145 от 25.05.2011
4.	Ограничение (обременение) права: 4.1.1. Вид:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала, кат. № 50-23-0010378-566, Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, общая площадь 27606 кв. м
	дата государственной регистрации:	28.01.2016
	номер государственной регистрации:	50-50-023-50999/001/2016-6-2772
	срок, на который установлено ограничение права:	с 28.01.2016 по 01.12.2027
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал», ИНН: 7722563196
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом с названием "Земельный фонд "Социал Подмосковный" зарегистрированы ФСФР России от 18.10.2007 г. за № 1028-04135580 от 18.10.2007

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

Выписка выдана: Махортых Эдуард

[illegible]

СПЕЦИАЛИСТ 1-ГО РАЗРЯДА

(with permission of Cambridge University Press) and reproduced by permission of the publisher.

[illegible]

Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 07.04.2015 №46/11	не зарегистрировано
5. Договоры участия в долевом строительстве:	отсутствуют
6. Правопритязания:	отсутствуют
7. Записанные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8. Отметка о возращении в даты отсутствуют	данные отсутствуют
9. Отметка о наличии решения об отплате объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Махортых Эдуард

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21.06.2015 №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, в форме, которая наносит ущерб правам и законным интересам третьих лиц, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

СПЕЦИАЛИСТ ЛГО РАЙОНА
Орехово-Зуевский район
Орехово-Зуевский район

Получен заявителем 18.10.2017 г. на основании запроса в уполномоченный орган государственной власти, орган местного самоуправления Орехово-Зуевского района Московской области. Проверено: 18.10.2017 г. 18.10.2017 г. (подпись)

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

Дата: 13.02.2016 № 50/023/001/2016-602
На основании запроса от 11.02.2016 г., поступившего на рассмотрение 11.02.2016 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Характеристики недвижимости:	объекта недвижимости:
Кадастровый номер объекта:	50-23/001/0378-565
назначение объекта:	Земельный участок
назначение объекта:	Земли сельскохозяйственного назначения, для личного строительства с правом проживания в нем
площадь объекта:	27 606 кв. м
инвентарный номер, литер:	
этажность (этаж):	
номера из поэтажного плана:	
адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытое акционерное общество «Управляющая компания «Гжельское» - фонд недвижимости» данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владения инвестиционных паев и реестре владения инвестиционных паев и счетов лево владения инвестиционных паев.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 50-50-23/076/2011-060 от 23.05.2011
4. Ограничение (обременение) права:	
4.1.1. Вид:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала, кадастр № 50-23/001/0378-565. Земельный участок, категория земель, земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для личного строительства с правом проживания в нем, общая площадь 27 606 кв. м
дата государственной регистрации:	28.01.2016
номер государственной регистрации:	50-50/023-50/999/001/2016-2800/2
сроки, на который установлен ограничение (обременение) права:	с 28.01.2016 по 01.12.2027
установлено ограничение (обременение) права:	Закрытое акционерное общество «Управляющая компания «РВМ Капитал», ИНН: 7722563196
основание государственной регистрации:	Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Солма Подмосковный" зарегистрированы ФСФР России - 18.10.2007г. за № 1028-94135580 от 18.10.2007г.

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

Дата 13.02.2016 № 50/023/001/2016-576

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

1. Характеристики недвижимости:	объект
Кадастровый номер объекта:	50-23-0010378-558
наименование объекта:	Земельный участок
назначение объекта:	Земли сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства с правом проживания в нем
площадь объекта:	27 558 кв. м
инвентарный номер, литер:	
этажность (этаж):	
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок кадастрового № 50-50-023/076/2011-146 от 25.05.2011
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "ТрастЮнион Фонды недвижимости" (далее - УК), в которых устанавливаются на основании данных данных счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов дачно владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 50-50-023/076/2011-146 от 25.05.2011
4. Ограничение (обременение) права:	
4.1.1. Вид:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположенный в юго-восточной части кадастрового квартала, када № 50-23-0010378-558. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с приусадебным участком, расположенного в нем, общая площадь 27558 кв. м.
дата государственной регистрации:	28.01.2016
номер государственной регистрации:	50-50/023-50/999/001/2016-28672
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 28.01.2016 по 01.12.2027
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Закрытое акционерное общество "Управляющая компания «РВМ Капитал», ИНН: 7722563196
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Солид Подмосковский" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-94135580 от

18.10.2007;	Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 07.04.2015 №06/11
5. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6. Правовременная:	отсутствуют
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8. Отметка о возращении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9. Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Махортых Эдуард

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

СПЕЦИАЛИСТ 1-ГО РАЗРЯДА
Курякова М. С.
подпись

Получение выписки является бесплатным. В случае получения выписки в электронном виде, стоимость выписки составляет 100 рублей. В случае получения выписки в бумажном виде, стоимость выписки составляет 100 рублей. В случае получения выписки в бумажном виде, стоимость выписки составляет 100 рублей. В случае получения выписки в бумажном виде, стоимость выписки составляет 100 рублей.

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

Дата 10.03.2016 № 50:023/001/2016-1305
На основании запроса от 09.03.2016 г., поступившего на рассмотрение 09.03.2016 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Характеристики объектов недвижимости:	объекты
Кадастровый номер объекта:	50:23:0010367:6
наименование объекта:	Земельный участок
назначение объекта:	Земли сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем
площадь объекта:	26 763 кв. м
инвентарный номер, литер:	
этажность (этаж):	
номер на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположен в юго-западной части кадастрового квартала, кат. № 50-23-0010367:6,
состав:	2.1. Владельца инвестиционных паев - Закрытое акционерное общество «Управляющая компания «ТрастЮнион - Фонды недвижимости» данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов ацпо владельцев инвестиционных паев.
2. Правообладатель (правообладатели):	3.1.1. Общая доля в собственности, № 50-50-23/076/2011-138 от 24.05.2011
3. Вид, номер государственной регистрации прав:	4.1.1. Вид:
4. Отграничение (обременение) прав:	Донерительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположен в юго-западной части кадастрового квартала, кат. № 50-23-0010367:6, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, общая площадь 26 763 кв. м
дата государственной регистрации:	50-50:023-50/999/001/2016-168/2
номер государственной регистрации:	с 25.02.2016 по 01.12.2027
сроки, на который установлено отграничение (обременение) прав:	лицо, в пользу которого установлено отграничение (обременение) прав:
лицо, в пользу которого установлено отграничение (обременение) прав:	Закрытое акционерное общество «Управляющая компания «РВМ Капитал», ИНН: 7722-63196
основание государственной регистрации:	Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Земельный фонд «Солид Подмосковный» зарегистрирован в ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-9415580 от 18.10.2007г.

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

Выписка выдана: Микортых Эдуард Иванович
Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21.06.1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, в том числе в форме, которые накладывают ущерб правам и законным интересам третьих лиц, не влечет ответственности, предусмотренную законодательством Российской Федерации.



СПЕЦИАЛИСТ 1 РАЙОНА
Иванова Е.С.

Получение выписки из Единого государственного реестра недвижимости и Единого государственного реестра недвижимости осуществляется в соответствии с требованиями Федерального закона от 21.06.1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" и Положения о Едином государственном реестре недвижимости, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 25.02.2016 №168-П.

Вопросы выданы: Махорных Эдуард

[illegible]

№ 50/023/001/2016-577
Дата 13.02.2016

1.	Характеристики недвижимостей: Кадастровый номер объекта: наименование объекта: назначение объекта: площадь объекта: инвентарный номер, литер: уточность (этап): номер на поэтажном плане: адрес (местоположение) объекта: состав:	объекты 50-23-0010378-560 Земельный участок Земли сельскохозяйственного назначения, для личного строительства с правом владения жилым домом с правом регистрации проживания в нем 27 605 кв. м инвентарный номер, литер: уточность (этап): номер на поэтажном плане: адрес (местоположение) объекта: состав:
2.	Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытое акционерное общество «Управляющая компания «Траст» - Фонды недвижимости» данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
3.	Вид, номер и дата государственной регистрации	3.1. Область доленая собственности, № 50-50-23/07/620111-151 от 25.05.2011
4.	Ограничение (обременение) права: 4.1.1 вид:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположенный в юго-восточной части кадастрового квартала, кад. № 50-23/010378-560, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для личного строительства с правом владения жилым домом с правом регистрации проживания в нем, общая площадь 27605 кв. м 28.01.2016
	дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение (обременение) права: лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: основание государственной регистрации:	50-50-023-50-999/001/2016-2842 с 28.01.2016 по 01.12.2027 Закрытое акционерное общество «РВМ Капитал», ИНН: 7722563196 Правления федерального управления Закрытым паевым фондом «Сбербанк России» с/сч. № 1027-04135580 Р/сч. № 1027-04135580

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

Выписка выдана: Махотных Эдуард

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 13.07.2015 №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, не освобождает лиц в форме, которые несут ущерб правам и законным интересам Российской Федерации, от ответственности, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

СПЕЦИАЛИСТ ИТО РАЗРЯДА
подпись: _____

подпись: _____

подпись: _____

подпись: _____

подпись: _____

подпись: _____

подпись: _____

подпись: _____

подпись: _____

подпись: _____

подпись: _____

подпись: _____

подпись: _____

подпись: _____

подпись: _____

подпись: _____

подпись: _____

подпись: _____

подпись: _____

подпись: _____

подпись: _____

подпись: _____

подпись: _____

подпись: _____

подпись: _____

подпись: _____

подпись: _____

подпись: _____

подпись: _____

подпись: _____

подпись: _____

подпись: _____

подпись: _____

подпись: _____

подпись: _____

подпись: _____

подпись: _____

подпись: _____

подпись: _____

подпись: _____

подпись: _____

подпись: _____

подпись: _____

подпись: _____

подпись: _____

подпись: _____

подпись: _____

подпись: _____

подпись: _____

подпись: _____

подпись: _____

подпись: _____

подпись: _____

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

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

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

1. Характеристики объекта недвижимости:	50:23:0010378:562
Кадастровый номер объекта:	Земельный участок
назначение объекта:	Земли сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем
площадь объекта:	27 606 кв. м
идентификационный номер, литер:	
этажность (этаж):	
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Г. Жельское, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала
состав:	
2. Проводитель (приниматель):	2.1. Владелец инвестиционных паев - Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "Трастусный Фонд Недвижимости" (ИНН 50-023/0010378:562), в котором учтены доли в праве собственности на земельный участок, кадастровый номер 50:23:0010378:562, расположенный в Московской области, Раменский район, сельское поселение Г. Жельское, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала
3. Вид, номер государственной регистрации права:	3.1. Общая доля в праве собственности, № 50-50-23/076/2011-161 от 25.05.2011
4. Ограничение (обременение) права:	
4.1. Вид:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Г. Жельское, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала, кадастровый номер 50:23:0010378:562, Земельный участок, категория земель, вид разрешенного использования, назначение, разрешение на строительство: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, общая площадь 27 606 кв. м
дата государственной регистрации:	28.01.2016
номер государственной регистрации:	50-50:023-50/999/001/2016-275/2
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 28.01.2016 по 01.12.2027
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Закрытое акционерное общество "Управляющая компания «РВМ Капитал», ИНН: 7722-63196
основание государственной регистрации:	Правом доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Солид Подмосковный" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-9415580 от 18.10.2007г.

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

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

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

Дата 13.02.2016 № 50/023/001/2016-421

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

1. Характеристики объекта недвижимости:	
Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:23:0020394:19
наименование объекта:	Земельный участок
назначение объекта:	Земли сельскохозяйственного назначения. Для сельскохозяйственного производства
площадь объекта:	28 283 кв. м
инвентарный номер, литер:	
уникальность (Утж):	
номер на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владелец инвестиционных паев - Закрытое акционерное общество Управляющая компания "ТрастЮнион - Фонды недвижимости" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевого счета владельца инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 50-50-23/016/2012-047 от 14.02.2012
4. Ограничение права (обременение):	4.1.1. Вид: Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала, кад. № 50:23:0020394:19, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного использования; общая площадь: 28283 кв. м дата государственной регистрации: 21.01.2016 номер государственной регистрации: 50-50/023-50/999/001/2015-604372 срок, на который установлено ограничение обязанностей: с 21.01.2016 до полного исполнения сторонами своих обязанностей обременение права: Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал", ИНН: 772563196 лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 07.04.2015 №066/11 от 07.04.2015 основание государственной регистрации: не зарегистрировано
5. Договоры участия в долевом строительстве:	
6. Правопритязание:	отсутствуют

1

7. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8. Отметка о возражении относительно зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9. Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Махорных Эдуард

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органами, осуществляющими государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 13.07.2015 № 122-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" сведения о сделках с ним" использование сведений, содержащихся в настоящем документе, является нарушением законодательства Российской Федерации, предусматривающего уголовную ответственность за нарушение законодательства Российской Федерации.

СПЕЦИАЛИСТ ПО РАЗРЕШЕНИЮ СПОРОВ

А.И.И.И.И.

Специалист по разрешению споров

Получение выписки из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) осуществляется бесплатно. При получении выписки из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) предоставляется информация о наличии ограничений и обременений, установленных в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) в отношении объекта недвижимости.

2

1.	Характеристики недвижимост	объект	
	Кадастровый номер объекта:	(или условный)	50:23-0020394:14
	наименование объекта:		Земельный участок
	назначение объекта:		Земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства
	площадь объекта:		27 622 кв. м
	инвентарный номер, литер:		
	этажность (этаж):		
	номера на поэтажном плане:		
	адрес (местоположение) объекта:		Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала
	состав:		
2.	Праваобладатель (правообладатели):		2.1. Владельцы инвестиционных пав - Закрытое акционерное общество Управляющая компания "ТрастЮнион - Фонды недвижимости" данные о которых устанавливаются на основании данных лицесх счетов владельцев инвестиционных пав в реестре владельцев инвестиционных пав и счетов депо владельцев инвестиционных пав.
3.	Вид, номер государственной регистрации права:	и дата регистрации	3.1. Общая долевая собственность, № 50-50-23/017/2012-184 от 13.02.2012
4.	Ограничение (обременение) права:		
	4.1.1. вид:		Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала, кад. № 50:23-0020394:14, Земельный участок, категория земель: земель сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 27622 кв. м
	дата государственной регистрации:		21.01.2016
	номер государственной регистрации:		50-50/023-50/999/001/2015-6047/2
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:		с 21.01.2016 до полного исполнения сторонами своих обязанностей
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:		Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал", ИНН: 772563196
	основание государственной регистрации:		Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления павным инвестиционным фондом от 07.04.2015 №06/11 от 07.04.2015
5.	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
			отсутствуют

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

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

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

№ 50/023-0001/2016-396

Дата 13.02.2016

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

1. Характеристики объекта недвижимости:	объекта
Кадастровый номер объекта:	50/23-0020394:15
наименование объекта:	Земельный участок
назначение объекта:	Земли сельскохозяйственного назначения. Для сельскохозяйственного производства
площадь объекта:	23 096 кв. м
инвентарный номер, литер:	
этажность (этаж):	
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала
состав:	
2. Приобретатель (правообладатель):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "ТрастЮнион" - Фонды недвижимости" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов лето владельцев инвестиционных паев
3. Вндр, номер и дата регистрации прав:	3.1. Общая долевая собственность, № 50-50-23-017/2012-183 от 13.02.2012
4. Ограничение (обременение) прав:	4.1.1. Вид: Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала, кад. № 50/23-0020394:15, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, общая площадь 23096 кв. м
дата государственной регистрации:	21.01.2016
номер государственной регистрации:	50-50/023-50/999/001/2015-604672
срок, на который установлено ограничение (обременение) прав:	с 21.01.2016 до полного исполнения сторонами своих обязанностей
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) прав:	Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "РВМ Капитал", ИНН: 772563196
основание государственной регистрации:	Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 07.04.2015 №006711 от 07.04.2015
5. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6. Правопритязание:	отсутствуют

1

7. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8. Отсутствуют ли основания для возникновения права требования:	данные отсутствуют
9. Отсутствуют ли основания для возникновения права требования:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Махортык Эдуард

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21.04.1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способное повлечь в форме, которые несут ущерб правам и законным интересам правообладателя, преемника, наследника, и подлежит ответственности в соответствии с законодательством Российской Федерации.

СПЕЦИАЛИСТ ЦОД РАМЕННОГО РАМЕНСКОГО РАЙОНА

Специалист государственной регистрации прав

Специалист государственной регистрации прав

Подпись заявителя, выдана в 11:11 для государственной регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Подпись заявителя, выдана в 11:11 для государственной регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Подпись заявителя, выдана в 11:11 для государственной регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

2

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

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

501023001/2016-409

Date 13.02.2016

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

1. Характеристики целизации:	объект	
Кадастровый номер объекта:	(или условный)	50:23:0020394:13
наименование объекта:	Земельный участок	
назначение объекта:	Земли сельскохозяйственного назначения, Для сельскохозяйственного производства	
площадь объекта:	инвентарный номер, литер:	21 157 кв. м
этажность (этаж):		
номер на поэтажном плане:		
адрес (местоположение) объекта:		Московская область, Раменский район, сельское поселение Гажьское, Земельный участок расположенный в центральной части кадастрового квартала
состав:		2.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытое общество "Траст Юнион Фандо Управляющая компания" (ИНН 50/023/0020394:13), данные о которых устанавливаются на основании данных писемых счетов владельцев инвестиционных паев и реестре владельцев инвестиционных паев и счетов перво владельцев инвестиционных паев.
2. Правообладатель (правообладатели):		3.1. Общая доля: собственность, № 50-50/23/0172012-185 от 13.02.2012
3. Вид, номер государственной регистрации права:	и дата регистрации	
4. Отграничение (обременение):		
4.1.1. вид:		Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Гажьское, Земельный участок расположенный в центральной части кадастрового квартала, над № 50:23:0020394:13, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешение на использование: Для сельскохозяйственного производства, общая площадь 21 157 кв. м
4.1.2. дата государственной регистрации:		19.01.2016
4.1.3. номер государственной регистрации:		50-50/023-50/999/001/2015-6048/2
4.1.4. срок, на который установлено отграничение (обременение) права:		с 19.01.2016 до полного исполнения сторонами своих обязанностей
4.1.5. лицо, в пользу которого установлено отграничение (обременение) права:		Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "РВМ Капитал", ИНН: 7722363196
4.1.6. основание государственной регистрации:		Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления письмом инвестиционным фондом от 07.04.2015 № 06/011 от 07.04.2015
5. Договор участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано

1

6. Исполнительные:	отсутствуют
7. Заявления в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8. Отчеты о возмещении ущерба от стихийного бедствия зарегистрированного	данные отсутствуют
9. Отчеты о наличии решения об отнесении ущерба к стихийным бедствиям государственных и коммунальных служб:	данные отсутствуют

Выпущена в продажу: Массовых Элементов

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса информации, осуществленного государственной регистрацией, по дате получения со статьи 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 121-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", использованные государственной регистрацией права на недвижимое имущество, сделок с ним, в форме, которые несут ущерб правам и законным интересам граждан, организаций, органов государственной власти, органов местного самоуправления, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, равно как и любых иных лиц, приобретших права на недвижимое имущество, по результатам государственной регистрации.

СПЕЦИАЛИСТ 1-ГО РАЗРЯДА

Special Advertising Section

Полученные значения параметров β и σ^2 для каждого из рассматриваемых объектов приведены в табл. 1. Видно, что значения параметров β и σ^2 для объектов с одинаковыми значениями α различаются незначительно. Это свидетельствует о том, что для объектов с одинаковыми значениями α можно использовать одни и те же значения параметров β и σ^2 . В то же время, для объектов с разными значениями α значения параметров β и σ^2 различаются существенно. Это свидетельствует о том, что для объектов с разными значениями α необходимо использовать разные значения параметров β и σ^2 .

5. Договоры участия в долевом строительстве:	Фондом от 07.04.2015 №06/11 не зарегистрировано
6. Правовитязания:	отсутствуют
7. Зависимые в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8. Отметка о возбуждении в отношении зарегистрированного лица дела о банкротстве:	данные отсутствуют
9. Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Махортых Эдуард

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

СПЕЦИАЛИСТ 1-ГО РАЗРЯДА
Харискина М. С.
(подпись, печать)

Получены заявления на регистрацию прав на объекты недвижимости, расположенные в Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный» от 07.04.2015 №06/11.

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

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

Дата 13.02.2016 № 50:023/001/2016-461

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

1. Характеристики объекта недвижимости:	объекта недвижимости
Кадастровый номер объекта:	50:03-0010367:10
наименование объекта:	Земельный участок
назначение объекта:	Земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства
площадь объекта:	29 835 кв. м
инвентарный номер, литер:	
этажность (этаж):	
номер на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала
СОСТАВ:	2.1. Владелец инвестиционных паев - Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "ТрастЮнион - Фонды недвижимости" данные о которых устанавливаются на основании данных линейных счетов владельцев инвестиционных паев и реестре владельцев инвестиционных паев и счетов лето владельцев инвестиционных паев.
2. Правообладатель (правообладатели):	3.1. Общая доля в собственности, № 50-50-23/017/2012-149 от 08.02.2012
3. Вид, номер государственной регистрации права:	4. Ограничение (обременение) права:
4.1.1. Вид:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала, кадастр № 50:03-0010367:10, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 29835 кв. м
дата государственной регистрации:	27.01.2016
номер государственной регистрации:	50-50/023-50/999/001/2016-59/2
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 27.01.2016 по 01.12.2027
иное, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "РВМ Капитал", ИНН: 7722563196
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Сфера Подмосковный" зарегистрированы ФСФР России от 18.10.2007г. № 1028-94135580 от 18.10.2007г.
	Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

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

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

Дата: 13.02.2016 № 50:023/001/2016-489

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

1. Характеристики объекта недвижимости:	объекта недвижимости:
Кадастровый номер объекта:	50:023/001/0367.7
наименование объекта:	Земельный участок
назначение объекта:	Земли сельскохозяйственного назначения. Для сельскохозяйственного производства
площадь объекта:	20 483 кв. м
инвентарный номер, литер:	
этажность (этаж):	
номер на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Гавельское, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытое акционерное общество «Управляющая компания "ТрастЮнион - Фонды недвижимости"», в которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцы инвестиционных паев и счетов паев владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Общая доля в собственности. № 50-50-23/017/2012-150 от 08.02.2012.
4. Отграничение (обременение) права:	
4.1.1. Вид:	Доверительное управление. Московская область, Раменский район, сельское поселение Гавельское, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала, кадастровый номер: 50:023/001/0367.7. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь: 20 483 кв. м
дата государственной регистрации:	28.01.2016
номер государственной регистрации:	50-50:023/001/2016-2742
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 28.01.2016 по 01.12.2027
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Закрытое акционерное общество «Управляющая компания "РВМ Капитал"», ИНН: 7722563196
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Фонд недвижимости "Сфера Недвижимости"» (реестр № 1025-9415560 от 18.10.2007; № 1025-9415560 от 18.10.2007; Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевыми инвестиционными

5. Допускает участие в доверительном управлении:	не зарегистрировано
6. Проводятся ли:	отсутствуют
7. Заключения в судебном порядке:	данные отсутствуют
8. Отметка о подавлении и отозвании зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9. Отметка о наличии решения об отъезде объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Миколутич Эдуард

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (добровольными) на дату получения. Запрещается использовать сведения, содержащиеся в настоящем документе, для получения сведений о состоянии дел в отношении зарегистрированных прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также для установления фактов, содержащихся в настоящем документе, в форме, которая наносит ущерб правам и законным интересам физических и юридических лиц, в отношении которых предусмотрена законодательством Российской Федерации.

СПЕЦИАЛИСТ ЛЮДМИЛА

(подпись)

Кадастровая М. С.

(подпись)

Кадастровая М. С.

(подпись)

Кадастровая М. С.

(подпись)

Кадастровая М. С.

(подпись)

Кадастровая М. С.

(подпись)

Кадастровая М. С.

(подпись)

Кадастровая М. С.

(подпись)

Кадастровая М. С.

(подпись)

Кадастровая М. С.

(подпись)

Кадастровая М. С.

(подпись)

Кадастровая М. С.

(подпись)

Кадастровая М. С.

(подпись)

Кадастровая М. С.

(подпись)

Кадастровая М. С.

(подпись)

Кадастровая М. С.

(подпись)

Кадастровая М. С.

(подпись)

Кадастровая М. С.

(подпись)

Кадастровая М. С.

(подпись)

Кадастровая М. С.

(подпись)

Кадастровая М. С.

5. Договоры участия в долевом строительстве:	Фондом от 07.04.2015 №06/11 не зарегистрировано
6. Правовитязания:	отсутствуют
7. Заявления в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8. Ответка о возращении в исполнении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9. Ответка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Махортык Зуеурд

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 29 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, влечет ответственность за нарушение прав и законных интересов третьих лиц, в том числе, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

СПЕЦИАЛИСТ СОО РАХУДЯ

(подпись и печать государственного органа)

Махортык Зуеурд

Получение выписки из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) осуществляется бесплатно. При этом за предоставление сведений из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) взимается плата в размере 200 рублей (двадцать тысяч рублей) за предоставление сведений из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) в объеме, превышающем 100 страниц.

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

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

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

Дата 13.02.2016 № 50/023/001/2016-495

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

1. Характеристики объекта недвижимости:	объекта недвижимости:
Кадастровый номер объекта:	50:23:0010367-9
наименование объекта:	Земельный участок
назначение объекта:	Земли сельскохозяйственного назначения. Для сельскохозяйственного производства
площадь объекта:	20 189 кв. м
инвентарный номер, литер:	
этажность (этаж):	
номер на изъятии:	
адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок, расположенный в южной части кадастрового участка
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владелец инвестиционных паев - Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "ТрастЮнион - Фонд недвижимости", компания, в которой установлены на основании данных публичных счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцы инвестиционных паев и счетов, дающих право на получение дивидендов, а также на получение инвестиционных паев.
3. Вид, номер государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 50-50-23/017/2012-151 от 08.02.2012
4. Ограничение (обременение) права:	
4.1.1. Вид:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок, расположенный в южной части кадастрового участка, кадастровый номер 50:23:0010367-9, земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного использования; общая площадь 20 189 кв. м
дата государственной регистрации:	28.01.2016
номер государственной регистрации:	50-50/023-50-999/001/2016-276/2
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 28.01.2016 по 01.12.2027
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "РВМ-Капитал", ИНН: 7722563196
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Солид Подмосквовный" зарегистрирован в Росреестре 18.10.2007г. за № 1028-94135580 от 18.10.2007г. Договор о передаче прав на обязанности по договору доверительного управления паевым инвестиционным

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единственный государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

подписан, взамен свидетельства : серия 50-АГ № 274377, дата выдачи 05.06.2012
"11" июля 2012 года

Дата выдачи:
Документы-основания: Договор купли-продажи земельного участка от 28.03.2012 №17

Субъект (субъекты) права: Владелец инвестиционных паев Закрытого паевого
инвестиционного фонда недвижимости "Земельный фонд "Солда Подмоскловья"

Вид права: Община долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования, общая площадь: 2706422 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Орехово-Зуевский район, юго-западнее дер Губино Пешинского с/п, уч.п. 22

Кадастровый (или условный) номер: 50:24:0060416:10

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "05"
нояб 2012 года сделана запись регистрации № 50:50:24/003/2012-437

Регистратор
Бирюкова С.В.
(подпись)

50-АГН 631400

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ

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

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

Дата 13.02.2016 № 50:023/001/2016-573

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

1. Характеристики объекта недвижимости:	объекта
Кадастровый номер объекта:	(или условный) 50:23:0010378:568
наименование объекта:	Земельный участок сельскохозяйственного назначения. Для
площадь объекта:	27 606 кв. м
инвестиционный номер, литер, этажность (этаж):	
номера на поэтажном плане:	
адрес (местонахождение) объекта:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположен в юго-восточной части земельного участка
состав:	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "ТрастЮнион - Фонды недвижимости" лицами, а которых устанавливаются на основании данных Единого государственного реестра прав в Едином государственном реестре недвижимости инвестиционных паев и счетов доверительного управления паев
2. Принадлежность (правообладатели):	
3. Вид, номер государственной регистрации права:	3.1. Община долевая собственность, № 50-50-23/017/2012-148 от 08.02.2012
4. Ограничение (обременение) права:	
4.1.1. Вид:	Доверительное управление. Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположен в юго-восточной части земельного участка кадастра, код № 50:23:0010378:568. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 27606 кв. м
дата государственной регистрации:	28.01.2016
номер государственной регистрации:	50-50:023-50/999/001/2016-273-2
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 28.01.2016 по 01.12.2027
лица, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "РВМ Капитал", ИНН: 7723563196
основание государственной регистрации:	Правом доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Солда Подмоскловья" зарегистрирован ФСФР России 18.10.2007г. № 1028-94135580 от 18.10.2007г.
	Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным

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

(далее - Управление ФГБУ Росреестра)

Раздел 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
Лист № _____ Раздела _____ Всего листов раздела _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____			
06.08.2018			
Кадастровый номер: 50:23:0090000:160253			
Номер кадастрового квартала: 50:23:0090000			
Дата присвоения кадастрового номера: 07.08.2018			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: данные отсутствуют			
Адрес: Российская Федерация, Московская область, р-н Раменский, с/пос. Карпово			
Площадь: 56844 +/- 109 кв. м			
Кадастровая стоимость, руб.: 15611252.80			
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: данные отсутствуют			
Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения			
Виды разрешенного использования: под данное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем			
Статус земли об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"			
Объемы земель: Проща земельного участка превышает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровым номером (кадастровым номером) 50:23:0090000:153788.			
Получатель выписки: Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "РВМ Капитал", Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РВМ-Подмосковный"			
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Глагова Н. М.	

М.П.

Раздел 2

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

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок			
Лист № _____ Раздела _____			
Всего листов раздела _____		Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____			
06.08.2018			
Кадастровый номер:		50:23:0090000:160253	
1. Правообладатель (правообладатели):		1.1. Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал", Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РВМ-Подмосковный", ИНН: 7722563196, ОГРН: 1057749282810	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1. Собственность, № 50:23:0090000:160253-50:023/2018-1 от 03.08.2018	
3. Документы основания:		3.1. Решение о разделе земельного участка от 04.04.2018	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:		Доверительное управление, Участок находится в границах в 700 м по направлению на север-запад от ориентира: жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новоподмосковное, село Карпово, дом 2, кад. № 50:23:0020460/13, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: под данное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, общая площадь 5033985 кв. м	
дата государственной регистрации:		03.08.2018	
4.1.1. номер государственной регистрации:		50:23:0090000:160253-50:023/2018-2	
сроки, на который устанавливается ограничение прав и обременение объекта:		с 27.01.2018 по 01.12.2027	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:		Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал", ИНН: 7722563196, ОГРН: 1057749282810	
основание государственной регистрации:		Правом доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Сити Подмосковный" зарегистрирован ФНС РФ России 18.10.2007; за № 1028-94135589 от 18.10.2007; Договор в пользу прав и обременений по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 07.04.2015 №06/11	
5. Сведения о наличии решения об оценке объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют	
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Глагова Н. М.	

М.П.

Раздел 3

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

Земельный участок			
Лист №	Раздела 3	Всего листов раздела 3:	Всего разделов: _____
06.08.2018			Всего листов выписки: _____
Кадстровый номер:		50:23:0000000:160253	

План (чертеж, схема) земельного участка

Масштаб 1: _____

Условно обозначение: _____

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

Голова Н. М.

М.П.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
(Уполномоченный орган регистрации прав)

Раздел 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок	
Лист №	Раздела 1
06.08.2018	Всего листов раздела 1: _____
Кадстровый номер:	50:23:0000000:160257

Номер кадастрового квартала:	50:23:0000000
Дата присвоения кадастрового номера:	03.08.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Московская область, р-н Раменский, с Каретово
Площадь:	824078 кв. 318 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	132841373.60
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:23:0000000:149724
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	под данное строительство с правом введения жилого дома с правом регистрации проживания в нем
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровые номера) 50:23:0000000:151788.
Получатель выписки:	Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "РВМ Капитал", Д.У.Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ-Подмосковный"

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

Голова Н. М.

М.П.

Раздел 2

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

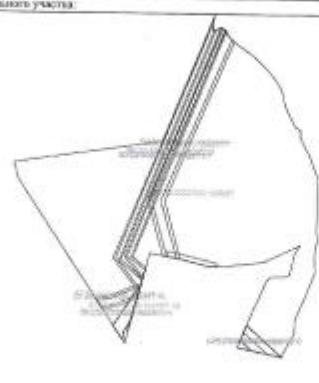
Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок	
Лист № <u>06.08.2018</u>	Всего листов раздела <u>2</u>
Всего разделов:	Всего листов выписки:
Кадастровый номер: <u>50:23:0000000:160257</u>	
1. Правообладатель (правообладатели):	Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал», 1.1. Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ-Подмосковный», ИНН: 7722563196, ОГРН: 1057749282810
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50:23:0000000:160257-50:023/2018-1 от 03.08.2018
3. Документ-основание:	3.1. Решение о разделе земельного участка от 04.04.2018
4. Сведения о правах и обременениях объекта недвижимости:	
4.1.1.	вид: Доверительное управление. Участок находится примерно в 700 м по направлению на северо-запад от центра жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новораменское, село Карпово, дом 2, кв. № 50:23:0000000:13. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: под данное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, общая площадь 3033085 кв. м дата государственной регистрации: 01.08.2018 номер государственной регистрации: 50:23:0000000:160257-50:023/2018-2 срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта: с 27.01.2016 по 01.12.2027 лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта: Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал», ИНН: 7722563196, ОГРН: 1057749282810 основание государственной регистрации: Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Земельный фонд "Солнц Подмосквинский"» зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007; за № 1028-04135580 от 18.10.2007; Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 07.04.2015 №06/11
4.1.2.	вид: Доверительное управление. Участок находится примерно в 700 м по направлению на северо-запад от центра жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новораменское, село Карпово, дом 2, кв. № 50:23:0000000:13. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: под данное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, общая площадь 3033085 кв. м дата государственной регистрации: 03.08.2018 номер государственной регистрации: 50:23:0000000:160257-50:023/2018-1 срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта: с 27.01.2016 по 01.12.2027 лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта: Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал», ИНН: 7722563196, ОГРН: 1057749282810
основание государственной регистрации: Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Земельный фонд "Солнц Подмосквинский"» зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007; за № 1028-04135580 от 18.10.2007; Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 07.04.2015 №06/11	
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Глашова Н. М.

Земельный участок		лист общего кадастрового	
Лист № <u>Родила 2</u>	Всего листов раздела <u>2</u>	Всего разделов:	Всего листов выписки:
06.08.2018			
Кадастровый номер:		50:25:0080000:160257	
4.1.3	вид:	Доверительное управление. Участок находится примерно в 700 м по направлению на северо-запад от ориентира: жилой дом, расположенный за пределами участка, адрес ориентира: обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новокосинское, село Карпово, дом 2, код № 50:25:0020460:13. Земельный участок, который здесь: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: под дачное строительство с правом ведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, общая площадь 3033085 кв. м	
	дата государственной регистрации:	03.08.2018	
	номер государственной регистрации:	50:23:0080000:160257-50:023/2018-4	
	срок, на который установлен ограничение прав и обременение объекта:	с 27.01.2016 по 01.12.2027	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал», ИНН: 7722563196, ОГРН: 1057749282810	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Солла Подмосковный" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-94135580 от 18.10.2007; Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 07.04.2015 №06/11	
5	Сведения о наличии решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Галкина Н. М.	

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

Формат 3

Земельный участок		лист общего кадастрового	
Лист № <u>Родила 2</u>	Всего листов раздела <u>2</u>	Всего разделов:	Всего листов выписки:
06.08.2018			
Кадастровый номер:		50:23:0080000:160257	
План (чертеж, схема) земельного участка:			
			
Масштаб 1:		Решением обременение:	
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Галкина Н. М.	

сельскохозяйственного назначения

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

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»

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
(далее по тексту - служба регистрации прав)

Лист 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
Лист № _____	Раздела _____	Всего листов раздела _____	Всего листов выписки _____
06.08.2018			
Кадастровый номер:		50:23:0000000:160259	
Номер кадастрового квартала:		50:23:0000000	
Дата присвоения кадастрового номера:		03.08.2018	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:		Российская Федерация, Московская область, р-н Раменский, с Карпово	
Площадь:		2182 кв. м кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:		151738,40	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Категория земель:		Земли сельскохозяйственного назначения	
Вид разрешенного использования:		под дачное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	
Статус земли об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		Граница земельного участка перекрывает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровым номером (кадастровых номеров) 50:23:0000000:153788. Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 50:23:0000000:160256	
Получатель выписки:		Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "РВМ Капитал", Д.У. Закрытым публичным инвестиционным фондом недвижимости "РВМ-Подмосковный"	
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Галкина Н. М.	

М.П.

Лист 2

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

Земельный участок	
Лист № _____	Раздела _____
Всего листов раздела _____	
Всего листов выписки _____	
06.08.2018	
Кадастровый номер:	
50:23:0000000:160259	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "РВМ Капитал", Д.У. Закрытым публичным инвестиционным фондом недвижимости "РВМ-Подмосковный", ИНН: 7722563196, ОГРН: 1057749282810
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50:23:0000000:160259-50:023/2018-1 от 03.08.2018
3. Документ-основание:	3.1. Решение о разделе земельного участка от 04.04.2018
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Доверительное управление. Участок находится примерно в 700 м по направлению на северо-запад от ориентира: жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новокаристовское, село Карпово, дом 2, вкл. № 50:23:0020460/13. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: под дачное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, общая площадь 3033085 кв. м
дата государственной регистрации:	03.08.2018
номер государственной регистрации:	50:23:0000000:160259-50:023/2018-2
4.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 27.01.2016 по 01.12.2027
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "РВМ Капитал", ИНН: 7722563196, ОГРН: 1057749282810
основание государственной регистрации:	Протокол доверительного управления Закрытым публичным инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Солнц. Подмосковный" зарегистрирован: ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-94135580 от 18.10.2007г.; Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления публичным инвестиционным фондом от 07.04.2015 №46/11
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимости в получении согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	
Галкина Н. М.	

М.П.



IACM Inc. 4PMI, Hagerstown,
 MD 20636-0001, USA. E-mail: 4pmi@iacm.com
 Tel: +1 410 326 1000; Fax: +1 410 326 1001
 Web: <http://www.iacm.com>

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
(подпись государственного органа регистрации прав)

Листа 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок	
(наименование объекта недвижимости)	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
29.01.2020	
Кадастровый номер:	50:23:0010371:17
Номер кадастрового квартала:	50:23:0010371
Дата присвоения кадастрового номера:	02.11.1993
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	оба, Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохартонское, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала
Площадь:	29713 +/- 1508 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	15800482.01
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	под личное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации прописки в нем
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ - Подмосковский"
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ (подпись государственного органа регистрации прав)	
Тимошенко Т. В. (подпись, печать)	

Листа 2

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

Земельный участок	
(наименование объекта недвижимости)	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
29.01.2020	
Кадастровый номер:	50:23:0010371:17
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владелец инвестиционных паев - закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ - Подмосковский", данные о котором устанавливаются на основании данных выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости и сведений о владельцах инвестиционных паев и счетов для владельцев инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 50:23:0010371:17-50/023/2020-7 от 29.01.2020
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи земельных участков от 26.12.2019 №В/РВМ-19
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.1.1. Вид:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохартонское, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала, кад. № 50:23:0010371:17, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: под личное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации прописки в нем, общая площадь: 29713 кв. м
дата государственной регистрации:	29.01.2020
номер государственной регистрации:	50:23:0010371:17-50/023/2020-8
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 29.01.2020 по 01.12.2027
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РВМ Подмосковский", ИНН: 7722563196
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Селга Подмосковский" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-94135580 от 18.10.2007; Договор купли-продажи земельных участков от 26.12.2019 №В/РВМ-19
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав, необходимых в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ (подпись государственного органа регистрации прав)	
Тимошенко Т. В. (подпись, печать)	

Раздел 3

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

Земельный участок			
(лист общего пользования)			
Лист №	Раздел 3	Всего листов раздела 3:	Всего разделов:
29.01.2020			
Кадастровый номер:	50:23:0010371:17		
План (чертеж, схема) земельного участка:			
			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Тимохина Т. В.	
(подпись, печать)		(подпись, печать)	

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок	
(лист общего пользования)	
Лист №	Раздел 1
29.01.2020	
Кадастровый номер:	50:23:0010371:22
Номер кадастрового квартала:	50:23:0010371
Дата присвоения кадастрового номера:	02.11.1993
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новоархиповское, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала
Площадь:	29143 +/- 1494 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	15535841,87
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	под дачное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ - Подмосковский"
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Тимохина Т. В.
(подпись, печать)	(подпись, печать)

Лист 2

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

Земельный участок		(исходный документ)	
Лист № _____	Раздела 2	Всего листов раздела 2: _____	Всего разделов: _____
29.01.2020		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:23:0010371:22	
1. Правообладатель (правообладатели):	3.1. Владением инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ - Подмосковский" данные о котором устанавливаются на основании данных выданных счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов аффилированных инвесторов.		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 50:23:0010371:22-50/023/2020-6 от 29.01.2020		
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи земельных участков от 26.12.2019 №В/РВМ-19		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
4. а.1.1.	вид:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Новогаретинское, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала, кат. № 50:23:0010371:22, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: под дачное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, общая площадь 29143 кв. м	
	дата государственной регистрации:	29.01.2020	
	номер государственной регистрации:	50:23:0010371:22-50/023/2020-7	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 29.01.2020 по 01.12.2027	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РВМ Подмосковский", ИНН: 7722563196	
	основание государственной регистрации:	Правка доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Солны Подмосковский" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-94135580 от 18.10.2007г.; Договор купли-продажи земельных участков от 26.12.2019 №В/РВМ-19	
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Тимохина Т. В.	

Лист 3

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

Земельный участок		(исходный документ)	
Лист № _____	Раздела 3	Всего листов раздела 3: _____	Всего разделов: _____
29.01.2020		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:23:0010371:22	
План (чертеж, схема) земельного участка:			
			
Масштаб 1:		Условные обозначения:	
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Тимохина Т. В.	

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

(подпись и наименование органа регистрации права)

Раздел 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок	
(наименование объекта)	
Лист № _____	Всего листов раздела 1: _____
29.01.2020	
Кадастровый номер:	50:23:0010371:27
Номер кадастрового квартала:	50:23:0010371
Дата присвоения кадастрового номера:	02.11.1993
Раннее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новоархиповское, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала
Площадь:	29491 +/- 150 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	15697469.48
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования:	под дачное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ - Подмосковский"
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	
(подпись и наименование органа регистрации права)	
Тимохова Т. В.	

Раздел 2

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

Земельный участок	
(наименование объекта)	
Лист № _____	Всего листов раздела 2: _____
29.01.2020	
Кадастровый номер:	50:23:0010371:27
1. Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ - Подмосковский" данные о котором устанавливаются на основании данных выданных счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов для владельцев инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 50:23:0010371:27-50/023/2020-8 от 29.01.2020
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи земельных участков от 26.12.2019 №В/РВМ-19
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.1.1. вид:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Новоархиповское, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала, вид № 50:23:0010371:27, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: под дачное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, общая площадь 29491 кв. м
4.1.1. дата государственной регистрации:	29.01.2020
4.1.1. номер государственной регистрации:	50:23:0010371:27-50/023/2020-7
4.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 29.01.2020 по 01.12.2027
4.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Закрытое акционерное общество Управления компаний "РВМ Капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РВМ Подмосковский", ИНН: 7722563196
4.1.1. основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Солед Подмосковский" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 102К-94/13580 от 18.10.2007; Договор купли-продажи земельных участков от 26.12.2019 №В/РВМ-19
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	
(подпись и наименование органа регистрации права)	
Тимохова Т. В.	

Раздел 3

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

Земельный участок			
(по объекту недвижимости)			
Лист № _____ Раздела 3	Всего листов раздела 3: _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписок: _____
29.01.2020			
Кадастровый номер:		50:23:0010371:27	

План (черток, схема) земельного участка:



Масштаб 1: _____ Условные обозначения: _____

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

(подпись, наименование должности)

Тимохина Т. В.

(подпись, фамилия)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок	
(по объекту недвижимости)	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписок: _____	
29.01.2020	
Кадастровый номер:	50:23:0010371:23
Номер кадастрового квартала:	50:23:0010371
Дата присвоения кадастрового номера:	02.11.1993
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новоархаровское, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала
Площадь:	29830 +/- 151 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	15854943.30
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	под дачное строительство, строительство жилого дома с правом регистрации проживания в нем
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Закрытый паевой фонд недвижимости «РВМ - Подмосковский»
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	
(подпись, наименование должности)	
Тимохина Т. В.	
(подпись, фамилия)	



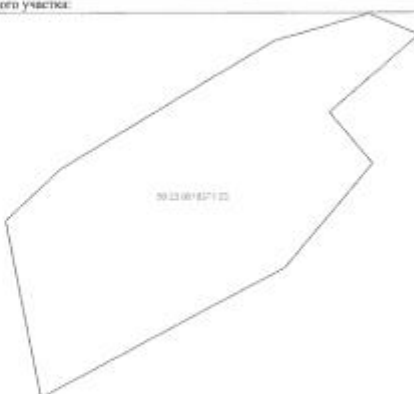
Раздел 3

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(по объекту недвижимости)			
Лист № _____	Раздела 3	Всего листов раздела 3: _____	Всего разделов: _____
29.01.2020		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:23:0010371:23	

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1: _____ Условные обозначения: _____

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ _____ Тимохина Т. В.

Подпись специалиста, должности Подпись, фамилия

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

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости вносятся следующие сведения:

Земельный участок	
(по объекту недвижимости)	
Лист № _____	Раздела 1
Всего листов раздела 1: _____	Всего разделов: _____
29.01.2020	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	50:23:0010371:26

Номер кадастрового квартала:	50:23:0010371
Дата присвоения кадастрового номера:	02.11.1993
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новокаристовское, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала
Площадь:	29917 +/- 151 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	15895201,27
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	под дачное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получитель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ - Подмосковный"

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ _____ Тимохина Т. В.

Подпись специалиста, должности Подпись, фамилия

Лист 2

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

Земельный участок		(для объектов недвижимости)	
Лист № 2	Раздела 2	Всего листов раздела 2	Всего разделов
29.01.2020			
Кадастровый номер:		50:23:0010371:26	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ - Подмосковный" данные о котором устанавливаются на основании данных паевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Общая долевая собственность, № 50:23:0010371:26-50/023/2020-7 от 29.01.2020	
3. Документы-основания:	3.1.	Договор купли-продажи земельных участков от 26.12.2019 №В/РВМ-19	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
4.	4.1.	вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта: лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта: основание государственной регистрации:	
		Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Новоприлепоновское, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала, кад. № 50:23:0010371:26, Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: под данное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, общая площадь 29917 кв. м 29.01.2020 50:23:0010371:26-50/023/2020-8 с 29.01.2020 по 01.12.2027 Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РВМ Подмоскoвный", ИНН: 7722563196 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Система Подмоскoвный" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-04135580 от 18.10.2007г. Договор купли-продажи земельных участков от 26.12.2019 №В/РВМ-19	
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого и в силу закона согласия третьего лица, органа:		
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Тимохина Т. В.	



Лист 3

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

Земельный участок		(для объектов недвижимости)	
Лист № 3	Раздела 2	Всего листов раздела 2	Всего разделов
29.01.2020			
Кадастровый номер:		50:23:0010371:26	
План (чертеж, схема) земельного участка:			
Масштаб 1:		Условные обозначения:	
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Тимохина Т. В.	



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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
11.01.2022г.			
Кадастровый номер:	50:23:0020379:3144		
Номер кадастрового квартала:	50:23:0020379		
Дата присвоения кадастрового номера:	11.01.2022		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Московская область, г. Раменское, Российская Федерация, Раменский городской округ		
Площадь, м2:	1474 +/- 27		
Кадастровая стоимость, руб.:	не определена		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения		
Виды разрешенного использования:	под личное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Хижняков Александр Сергеевич (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал", 7722563196		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
11.01.2022г.			
Кадастровый номер:	50:23:0020379:3144		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ-Подмосковный"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:23:0020379:3144-50/145/2022-1 11.01.2022 12:00:55
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	11.01.2022 12:00:55	
	номер государственной регистрации:	50:23:0020379:3144-50/145/2022-2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 27.01.2016 по 01.12.2027 с 27.01.2016 по 01.12.2027	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал", ИНН: 7722563196, ОГРН: 1057749282810	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Салид Подмосковный" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-94135580, выдан 18.10.2007	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 06/11, выдан 07.04.2015	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

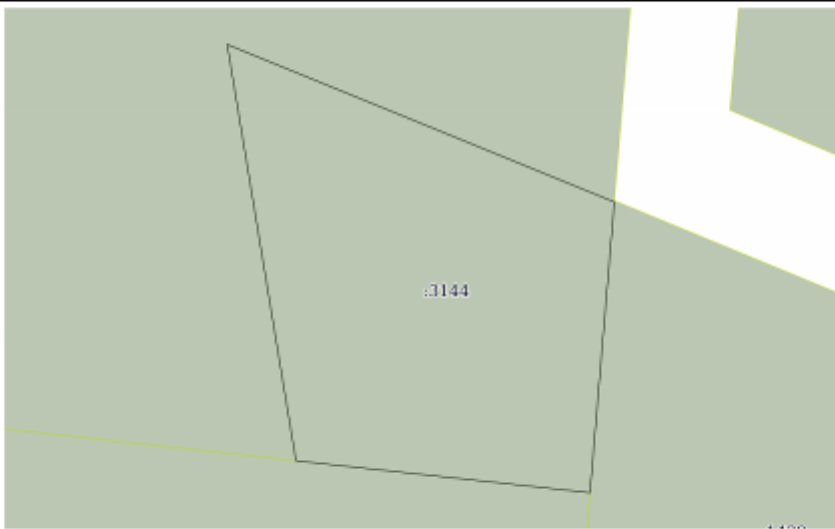
Лист 3

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 4		
11.01.2022г.		
Кадастровый номер: 50:23:0020379:3144		
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
9	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Раздел 3 Лист 4

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
11.01.2022г.			
Кадастровый номер: 50:23:0020379:3144			
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:500	Условные обозначения:		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
	М.П.		

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Московской области
полное наименование 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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 12
06.06.2023г. № КУВН-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-н 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		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:23:0000000:118		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения		
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного производства		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 30948794403A61E704A5E1B07A052AD6A78 Идентификатор: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 18.09.2029		полное наименование должности	инициалы, фамилия
---	--	-------------------------------	-------------------

Лист 2

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 12
06.06.2023г. № КУВН-001/2023-131190622			
Кадастровый номер:	50:23:0020459:15		
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 50:00-6.1859 от 11.08.2022, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: В границах зон заповедника, подтопления запрещаются: 1) строительство объектов капитального строительства, не обеспечивающих сооружением и (или) методами инженерной защиты территорий и объектов от негативного воздействия вод; 2) использование сточных вод в целях повышения почвенного плодородия; 3) размещение складов, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов; 4) осуществление иных мер по борьбе с вредными организмами, вредными микроорганизмами. Зона подтопления реки Дорна в Раменском городском округе Московской области, тип: Иная зона с особыми условиями использования территории, дата решения: 17.05.2022, номер решения: 51, наименование ОГВ-ОМСУ: Московско-Озское бассейновое водное управление Федерального агентства водных ресурсов, источник официального опубликования: Не требует публикации		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоны:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утверждён проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, входящего в государственную или муниципальную собственность земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома жилищного использования:	данные отсутствуют		

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 30948794403A61E704A5E1B07A052AD6A78 Идентификатор: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 18.09.2029		полное наименование должности	инициалы, фамилия
--	--	-------------------------------	-------------------

Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 12
06.06.2023г. № КУВН-001/2023-131190622			
Кадастровый номер:		50:23:0020459:15	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка в (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус залога об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальное, ранее учтенное"		
Особые отметки:	Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 13.10.2022; реквизиты документа-основания: приказ об утверждении границ зон затопления, подтопления поварозовских водных рек Москва, Ока, Уча, Кожья, Пакра, Дорна, Соверна на территориях городских округов Бронницы, Кашира, Коломенский, Истринский, Лосино-Петровский, Павловский Посад, Пушкинский и Раменский Московской области от 17.05.2022 № 51 выдан: Москомво-Окское бассейновое водное управление Федерального агентства водных ресурсов. Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Хитяков Александр Сергеевич		

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3084878463481048548634 Возврат: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.09.2022 по 18.09.2023	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	--	--	-------------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 2 Лист 4

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 12
06.06.2023г. № КУВН-001/2023-131190622			
Кадастровый номер:		50:23:0020459:15	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ - Подмосковский"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:23:0020459:15-50/145/2022-4 28.12.2022 13:07:48
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		28.12.2022 13:07:48
	номер государственной регистрации:		50:23:0020459:15-50/145/2022-5
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 28.12.2022 по 31.12.2027
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал", ИНН: 7722563196
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи недвижимого имущества, № РВМ/В, выдан 19.12.2022
			Правила доверительного управления, выдан 18.10.2007
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3084878463481048548634 Возврат: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.09.2022 по 18.09.2023	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	--	--	-------------------

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 12
06.06.2023г. № КУВИ-001/2023-131190622			
Кадастровый номер:		50:23-0020459-15	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документальной закладной или электронной закладной;		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;		
5	Договоры участия в долевом строительстве;	не зарегистрировано	
6	Заявления в судебном порядке права требования;	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица;	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права;	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд;	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя;	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости;	отсутствуют	

		 документ подписан электронной подписью Сертификат: 304487946346104284568474 Владельцу: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.08.2022 по 16.08.2025	
полное наименование должности			инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 12
06.06.2023г. № КУВИ-001/2023-131190622			
Кадастровый номер:		50:23-0020459-15	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения;	данные отсутствуют	

		 документ подписан электронной подписью Сертификат: 304487946346104284568474 Владельцу: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.08.2022 по 16.08.2025	
полное наименование должности			инициалы, фамилия

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

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 12
06.06.2023г. № КУВИ-001/2023-131190622			
Кадастровый номер:		50:23:0020459:15	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:4000		Основные обозначения:	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	
документ подписан электронной подписью Сертификат: 30448746343610425486474 Исполняющий обязанности заместителя главы администрации Муниципального округа «Орехово-Зуевский район» Московской области Действителен с 17.08.2022 по 16.08.2025			

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 номер:		50:23:0020459:15					
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки начальной аз	Номер точки конечной аз	Дирекционный угол	Горизонтальное протяжение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
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	1.1.15	245°38.3'	18.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	1.1.15	1.1.16	219°26.3'	17.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	1.1.16	1.1.17	259°55.6'	5.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	1.1.17	1.1.18	263°28.2'	26.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	1.1.18	1.1.19	244°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
полное наименование должности		инициалы, фамилия					
документ подписан электронной подписью Сертификат: 30448746343610425486474 Исполняющий обязанности заместителя главы администрации Муниципального округа «Орехово-Зуевский район» Московской области Действителен с 17.08.2022 по 16.08.2025							

Лист 9

Земельный участок вид объекта недвижимости							
Лист № 2 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 2		Всего разделов: 6		Всего листов выписки: 12	
06.06.2023г. № КУВИ-001/2023-131190622				Кадастровый номер: 50:23:0020459:15			
1	2	3	4	5	6	7	8
23	1.1.20	1.1.21	273°31.2'	6.35	данные отсутствуют	50:23:0020459:34	адрес отсутствует
24	1.1.21	1.1.22	284°20.0'	30.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	1.1.22	1.1.23	241°46.5'	33.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	1.1.23	1.1.24	289°34.9'	24.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	1.1.24	1.1.25	254°22.6'	17.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	1.1.25	1.1.26	270°31.0'	14.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	1.1.26	1.1.27	299°54.8'	20.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	1.1.27	1.1.28	279°18.3'	8.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	1.1.28	1.1.29	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

полное наименование должности		документ подписан электронной подписью Сертификат: 30448746346301425486874 Владельцу: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.08.2022 по 16.08.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---	-------------------

Раздел 3.2 Лист 10

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

Земельный участок вид объекта недвижимости					
Лист № 1 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 2		Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 12
06.06.2023г. № КУВИ-001/2023-131190622					
Кадастровый номер:		50:23:0020459:15			
Сведения о характерных точках границы земельного участка Система координат МСК-50, зона 2					
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м	
	X	Y			
1	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	

полное наименование должности		документ подписан электронной подписью Сертификат: 30448746346301425486874 Владельцу: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.08.2022 по 16.08.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---	-------------------

Лист 11

Земельный участок вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 12	
06.06.2023г. № КУВН-001/2023-131190622				
Кадастровый номер:		50:23:0020459:15		
1	2	3	4	5
23	446913.76	2256512.89	*	0.3
24	446922.32	2256540.17	*	0.3
25	446921.12	2256568.39	*	0.3
26	446923.89	2256590.28	*	0.3
27	446941.27	2256631.42	*	0.3
28	446942.78	2256650.04	*	0.3
29	446927.69	2256691.06	*	0.3
30	446930.46	2256723.78	*	0.3
31	446948.81	2256752.22	*	0.3
1	446981.71	2256660.51	*	7.5

полное наименование должности		 документ подписан электронной подписью Сертификат: 30448746346301425406474 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 16.08.2023	инициалы, фамилия

Раздел 4.1 Лист 12

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1		Всего листов раздела 4.1: 1	
		Всего разделов: 6	
		Всего листов выписки: 12	
06.06.2023г. № КУВН-001/2023-131190622			
Кадастровый номер:		50:23:0020459:15	
Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости	
1	2	3	
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об утверждении границ зон затопления, подтопления поверхностными водами рек Москва, Ока, Уфа, Казьма, Пахра, Дорка, Северка на территориях городских округов Бронницы, Кашира, Коломенский, Истринский, Лосино-Петровский, Павловский Посад, Пушкинский и Раменский Московской области от 17.05.2022 № 51 выдан: Московско-Окское бассейновое водное управление Федерального агентства водных ресурсов; Содержание ограничения (обременения): В границах зон затопления, подтопления запрещаются: 1) строительство объектов капитального строительства, не обеспеченных сооружениями и (или) методами инженерной защиты территорий и объектов от негативного воздействия вод; 2) использование сточных вод в целях повышения почвенного плодородия; 3) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов; 4) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.; Реестровый номер границы: 50:00-6.1859; Вид объекта реестра границы: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Зона подтопления реки Дорка в Раменском городском округе Московской области; Тип зоны: Иная зона с особыми условиями использования территории	

полное наименование должности		 документ подписан электронной подписью Сертификат: 30448746346301425406474 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 16.08.2023	инициалы, фамилия

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Московской области
полномочиями 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

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 10
06.06.2023г. № КУВИ-001/2023-131191120			
Кадастровый номер:	50:23:0020459-14		
Номер кадастрового квартала:	50:23:0020459		
Дата присвоения кадастрового номера:	02.11.1993		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, д. Сидорово, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала		
Площадь:	29654 кв. м 1507		
Кадастровая стоимость, руб.:	46853,32		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:23:0000000:118		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения		
Вид разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного производства		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		

 документ подписан электронной подписью Сертификат: 3044794634631242540647 Владельцу: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 16.08.2025		инициалы, фамилия
полное наименование должности		

Лист 2

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 10
06.06.2023г. № КУВИ-001/2023-131191120			
Кадастровый номер:	50:23:0020459-14		
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 50:00-6.1859 от 11.08.2022, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: В границах зон заповедения, подтопления запрещаются: 1) строительство объектов капитального строительства, не обеспеченных сооружениями и (или) методами инженерной защиты территорий и объектов от негативного воздействия вод; 2) использование сточных вод в целях повышения почвенного плодородия; 3) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов; 4) осуществление антропогенных мер по борьбе с вредными организмами., вид/наименование: Зона подтопления реки Дорка в Раменском городском округе Московской области, тип: Иная зона с особыми условиями использования территории, дата решения: 17.05.2022, номер решения: 51, наименование ОГВ/ОМСУ: Московско-Окское бассейновое водное управление Федерального агентства водных ресурсов, источник официального опубликования: Не требует публикации		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, итерной зоны:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		

 документ подписан электронной подписью Сертификат: 3044794634631242540647 Владельцу: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 16.08.2025		инициалы, фамилия
полное наименование должности		

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 10
06.06.2023г. № КУВИ-001/2023-131191120			
Кадастровый номер:		50:23:0020459:14	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:		данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельного участка:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 13.10.2022; реквизиты документа-основания: приказ об утверждении границ зон затопления, подтопления поверхностными водами рек Москва, Ока, Уча, Клязьма, Пахра, Дорка, Северка на территориях городских округов Бронницы, Кашира, Коломенский, Истринский, Лосино-Петровский, Павловский Посад, Пушкинский и Раменский Московской области от 17.05.2022 № 51 выдан: Московско-Окское бассейновое водное управление Федерального агентства водных ресурсов. Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 • Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.	
Получатель выписки:		Хижняков Александр Сергеевич	

полное наименование должности		документ подписан электронной подписью Сертификат: 30440746346301425806874 Возвращено: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Раздел 2 Лист 4

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 10
06.06.2023г. № КУВИ-001/2023-131191120			
Кадастровый номер:		50:23:0020459:14	
1	Правообладатель (правообладатели):	3.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ • Подмосковный"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	3.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:23:0020459:14-50/145/2022-4 28.12.2022 13:07:48
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		28.12.2022 13:07:48
	номер государственной регистрации:		50:23:0020459:14-50/145/2022-5
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 28.12.2022 по 31.12.2027
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал", ИНН: 7722563196
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления, выдан 18.10.2007
			Договор купли-продажи недвижимого имущества, № РВМ/В, выдан 19.12.2022
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

полное наименование должности		документ подписан электронной подписью Сертификат: 30440746346301425806874 Возвращено: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------

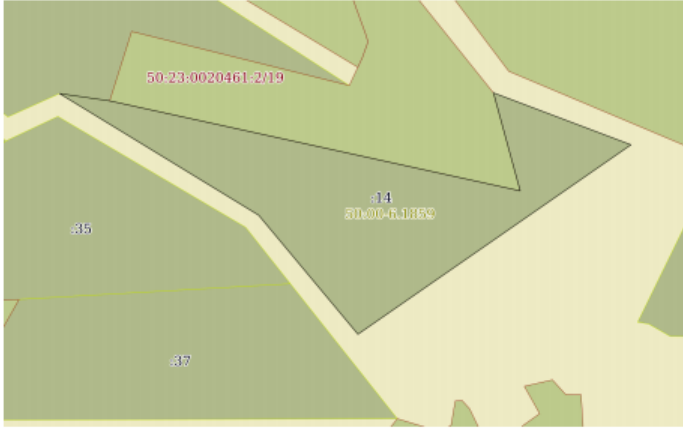
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 10
06.06.2023г. № КУВИ-001/2023-131191120			
Кадастровый номер:		50:23:0020459-14	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документальной закладной или электронной закладной;		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;		
5	Договоры участия в долевом строительстве;	не зарегистрировано	
6	Заявления в судебном порядке права требования;	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права;	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд;	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя;	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости;	отсутствуют	

		 документ подписан электронной подписью Сертификат: 304487946346107425840674 Владельцу: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.08.2022 по 16.08.2025	
полное наименование должности			инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 10
06.06.2023г. № КУВИ-001/2023-131191120			
Кадастровый номер:		50:23:0020459-14	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения;	данные отсутствуют	

		 документ подписан электронной подписью Сертификат: 304487946346107425840674 Владельцу: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.08.2022 по 16.08.2025	
полное наименование должности			инициалы, фамилия

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

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 10
06.06.2023г. № КУВИ-001/2023-131191120			
Кадастровый номер:		50:23:0020459:14	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:3000		Основные обозначения:	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

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

Земельный участок вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 3.1			Всего листов раздела 3.1: 1		Всего разделов: 6		Всего листов выписки: 10
06.06.2023г. № КУВИ-001/2023-131191120							
Кадастровый номер:			50:23:0020459:14				
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки начальной ая	Номер точки конечной ая	Дирекционный угол	Горизонтальное продолжение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	98°19.4'	40.69	данные отсутствуют	50:23:0000000:164293	alex_kijnyakov@yandex.ru, Москва г, ул. Народного 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
7	1.1.7	1.1.1	301°27.8'	186.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

полное наименование должности		инициалы, фамилия	
-------------------------------	--	-------------------	--

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				
06.06.2023г. № КУВН-001/2023-131191120				
Кадастровый номер:		50:23:0020459:14		
Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат МСК-50, зона 2				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	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

полное наименование должности		 документ подписан электронной подписью Сертификат: 30448746346301425846346 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 16.08.2023	инициалы, фамилия

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
06.06.2023г. № КУВН-001/2023-131191120		
Кадастровый номер:		50:23:0020459:14
Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об утверждении границ зон затопления, подтопления поверхностными водами рек Москва, Ока, Уфа, Клязьма, Пахра, Дорка, Северка на территориях городских округов Бронницы, Кашира, Коломенский, Истринский, Лосино-Петровский, Павловский Посад, Пушкинский и Раменский Московской области от 17.05.2022 № 51 выдан: Московско-Онежское бассейновое водное управление Федерального агентства водных ресурсов; Содержание ограничения (обременения): В границах зон затопления, подтопления запрещаются: 1) строительство объектов капитального строительства, не обеспеченных сооружениями и (или) методами инженерной защиты территорий и объектов от негативного воздействия вод; 2) использование сточных вод в целях повышения почвенного плодородия; 3) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов; 4) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.; Реестровый номер границы: 50:00-6.1859; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Зона подтопления реки Дорка в Раменском городском округе Московской области; Тип зоны: Иная зона с особыми условиями использования территории

полное наименование должности		 документ подписан электронной подписью Сертификат: 30448746346301425846346 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 16.08.2023	инициалы, фамилия

Фонд паевых прав на земельные участки "Роскомстрой" по Московской области
Исходный документ для регистрации права
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 данным Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26
06.06.2023, № КУВН-001/2023-131189951			
Кадастровый номер:	50:23:0020450-694		
Номер кадастрового квартала:	50:23:0020450		
Дата присвоения кадастрового номера:	11.05.2022		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Российская Федерация, Московская область, Раменский городской округ		
Площадь:	142158 +/- 3299		
Кадастровая стоимость, руб.:	3084828,6		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:23:0020450-74		
Кадастровые номера обременяемых объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения		
Цели разрешенного использования:	для сельскохозяйственного производства		
Сведения о кадастровом номере:	образованном 3 земельными участками путем раздела земельного участка с кадастровым номером 50:23:0020450-74, расположенного обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новоархангельское, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала		
Сведения о лесах, иных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют		

 документ подписан электронной подписью Одобрено: ЗАКОННОСТЬ.РАСЧЕТ.РАСЧЕТ Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действительно с 15.06.2023 по 15.06.2025		подпись, наименование должности	подпись, наименование должности
--	--	---------------------------------	---------------------------------

Лист 2

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26
06.06.2023, № КУВН-001/2023-131189951			
Кадастровый номер:	50:23:0020450-694		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоны:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, истинных угодий, лесности:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о проекте акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органам государственной власти или органам местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства надземного дома социального использования или надземного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки обременены на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок обременен на земельный участок, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельного участка:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ по адресу: земельный участок с кадастровым номером (кадастровым номером): 50:23:0000000:154498. Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных		

 документ подписан электронной подписью Одобрено: ЗАКОННОСТЬ.РАСЧЕТ.РАСЧЕТ Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действительно с 15.06.2023 по 15.06.2025		подпись, наименование должности	подпись, наименование должности
--	--	---------------------------------	---------------------------------

Лист 4			
Земельный участок под объектом недвижимости			
Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26
06.06.2023г. № КУИИ-001/2023-131189951			
Кадастровый номер:	50:23:0020459-694		
	округа, городского округа Воскресенск, Орехово-Зуевского городского округа Московской области, в целях размещения существующего объекта электросетевого хозяйства ЛЭП 110 кВ «Воскресенск-Виноградное» от 10.10.2022 № 158Р-2101 выдан: Министерство промышленности и торговли Московской области,		
Получатель выписки:	Хохомов Александр Сергеевич		

ПОДПИСЬ ИЛИ ИНДИВИДУАЛЬНАЯ ДОЛЖНОСТЬ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сергеем ЮРЬЕВИЧЕМ КОЗЛОВЫМ Высшим должностным лицом Государственного агентства, входящего в состав Министерства культуры Российской Федерации	ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОД
--------------------------------------	---	-----------------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Лист 2 Лист 5

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26
06.06.2023г. № КУИИ-001/2023-1318995			
Кадастровый номер:		50:23:0020450-694	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ - Подмосквовный"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Идентификатор, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:23:0020450-694-50/45/2023-5 28.12.2022 13:07:48
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Дополнительное управление
	дата государственной регистрации:		28.12.2022 13:07:48
	номер государственной регистрации:		50:23:0020450-694-50/45/2023-5
	сроки, на которые установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 28.12.2022 по 31.12.2027
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал", ИНН: 7722563196
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи недвижимого имущества, № РВМ/В, выдан 10.12.2022
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		Правила доверительного управления, выдан 18.10.2007
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

полное наименование должности		документ подписан электронной подписью Одобрено: ЗАКРЫТЫЙ ПАЕВЫЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ФОНД НЕДВИЖИМОСТИ «РВМ - ПОДМОСКОВНЫЙ» Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действительно с 15.08.2022 по 15.08.2023	подпись, фамилия
-------------------------------	--	--	------------------

Лист 6

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26
06.06.2023г. № КУИИ-001/2023-1318995			
Кадастровый номер:		50:23:0020450-694	
	Сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обязательной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в зарегистрированную запись об ипотеке:		
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Закладные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
8	Сведения о включении в отношения зарегистрированного права:		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
11	Приобретения и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделан в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

полное наименование должности		документ подписан электронной подписью Одобрено: ЗАКРЫТЫЙ ПАЕВЫЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ФОНД НЕДВИЖИМОСТИ «РВМ - ПОДМОСКОВНЫЙ» Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действительно с 15.08.2022 по 15.08.2023	подпись, фамилия
-------------------------------	--	--	------------------

Лист 7			
Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26
06.06.2023, № КУВМ-001/2023-13118995			
Кадастровый номер:		50:23:0020450-004	
11	Сведения о возможности государственной регистрации переезда, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

ПОДПИСЬ НАКАНУНОВАННОЙ ДОЛЕВЛАДЕЛЬЩИ		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Официальный представитель Ведомство: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 15.08.2022 по 15.08.2025	ПОДПИСЬ НАКАНУНОВАННОЙ ДОЛЕВЛАДЕЛЬЩИ
--------------------------------------	--	---	--------------------------------------

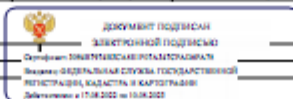
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Раздел 3 Лист 8

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26
06.06.2023, № КУВМ-001/2023-13118995			
Кадастровый номер:		50:23:0020450-004	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:2000		Общая информация	
ПОДПИСЬ НАКАНУНОВАННОЙ ДОЛЕВЛАДЕЛЬЩИ		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Официальный представитель Ведомство: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 15.08.2022 по 15.08.2025	ПОДПИСЬ НАКАНУНОВАННОЙ ДОЛЕВЛАДЕЛЬЩИ

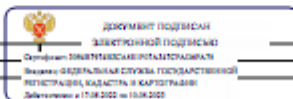
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 3.1			Всего листов раздела 3.1: 2		Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 26
06.06.2023, № КУИИ-001/2023-131189951							
Кадастровый номер:			50:23:0020450/094				
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки начальной	Номер точки конечной	Дорожный узел	Горизонтальное проецирование, м	Относительное закрепление на местности	Кадастровый номер смежных участков	Ссылка на адрес принадлежности смежных земельных участков
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	87923,0'	326,97	данные отсутствуют	50:23:0000000:165043	адрес отсутствует
2	1.1.2	1.1.3	88919,3'	258,16	данные отсутствуют	50:23:0000000:165043	адрес отсутствует
3	1.1.3	1.1.4	71542,1'	141,37	данные отсутствуют	50:23:0000000:165043	адрес отсутствует
4	1.1.4	1.1.5	71541,9'	176,51	данные отсутствуют	50:23:0000000:165043	адрес отсутствует
5	1.1.5	1.1.6	71541,9'	73,85	данные отсутствуют	50:23:0000000:165043	адрес отсутствует
6	1.1.6	1.1.7	81910,4'	228,05	данные отсутствуют	50:23:0000000:165043	адрес отсутствует
7	1.1.7	1.1.8	81910,2'	162,76	данные отсутствуют	50:23:0000000:165043	адрес отсутствует
8	1.1.8	1.1.9	82943,3'	186,53	данные отсутствуют	50:23:0000000:165043	адрес отсутствует
9	1.1.9	1.1.10	49936,2'	68,73	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	1.1.10	1.1.11	49934,1'	8,43	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	1.1.11	1.1.12	49936,5'	0,96	данные отсутствуют	50:23:0000000:154498(2)	адрес отсутствует; yadit-ekologiya@mail.ru
12	1.1.12	1.1.13	140938,9'	181,98	данные отсутствуют	50:23:0000000:154498(2)	адрес отсутствует; yadit-ekologiya@mail.ru
13	1.1.13	1.1.14	218939,3'	168,82	данные отсутствуют	50:23:0020450/095(2)	9262482184@mail.ru, обл. Московская, р-н. Люберецкий, п. Маталькино, ул. Калинина, д. 1-а
14	1.1.14	1.1.15	236958,8'	14	данные отсутствуют	50:23:0020450/066, 50:23:0020450/095(2)	адрес отсутствует; 9262482184@mail.ru, обл. Московская, р-н. Люберецкий, п. Маталькино, ул. Калинина, д. 1-а
15	1.1.15	1.1.16	270948,9'	5,29	данные отсутствуют	50:23:0020450/066	адрес отсутствует
16	1.1.16	1.1.17	323923,6'	116,89	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	1.1.17	1.1.18	26190,5'	137,87	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	1.1.18	1.1.19	26190,5'	162,76	данные отсутствуют	50:23:0020450/18	адрес отсутствует
19	1.1.19	1.1.20	26190,4'	222,36	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	1.1.20	1.1.21	281941,9'	68,15	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют



ПОДПИСЬ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ПОДПИСЬ	ФИО
--------------------------------	---------	-----

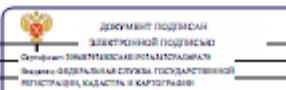
Земельный участок вид объекта недвижимости							
Лист № 2 раздела 3.1			Всего листов раздела 3.1: 2		Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 26
06.06.2023, № КУИИ-001/2023-131189951							
Кадастровый номер:					50:23:0020450/094		
1	2	3	4	5	6	7	8
21	1.1.21	1.1.22	281941.9'	176.51	данные отсутствуют	50:23:0020450/12	адрес отсутствует
22	1.1.22	1.1.23	281942.0'	149.91	данные отсутствуют	50:23:0020450/19	адрес отсутствует
23	1.1.23	1.1.24	268919.2'	268.76	данные отсутствуют	50:23:0020450/19	адрес отсутствует
24	1.1.24	1.1.25	267923.0'	332.77	данные отсутствуют	50:23:0020450/15	данные отсутствуют
25	1.1.25	1.1.26	29112.4'	44.95	данные отсутствуют	50:23:0020450/15	данные отсутствуют
26	1.1.26	1.1.27	29112.2'	11.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	1.1.27	1.1.1	29114.2'	13.33	данные отсутствуют	50:23:0000000:117715	данные отсутствуют



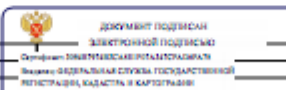
ПОДПИСЬ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ПОДПИСЬ	ФИО
--------------------------------	---------	-----

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

Земельный участок вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26	
06.06.2023, № КУВН-001/2023-131189951				
Кадастровый номер:		50:23:0020450/094		
Сведения о характеристиках точек границы земельного участка				
Система координат МСК-90				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границы земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	447036.72	2266330.8	-	2.5
2	447051.58	2266656.03	-	2.5
3	447072.63	2266911.31	-	2.5
4	447117.08	2267048.72	-	2.5
5	447172.10	2267212.38	-	2.5
6	447195.38	2267282.46	-	2.5
7	447231.03	2267397.71	-	2.5
8	447266.48	2267668.47	-	2.5
9	447343.89	2267833.36	-	2.5
10	447388.43	2267885.7	-	2.5
11	447393.9	2267892.12	-	2.5
12	447394.82	2267892.88	-	2.5
13	447263.8	2268008.24	-	2.5
14	447122.61	2267902.3	-	2.5
15	447114.98	2267890.86	-	2.5
16	447115.08	2267885.29	-	2.5
17	447208.88	2267815.59	-	2.5
18	447187.33	2267679.41	-	2.5
19	447161.89	2267518.85	-	2.5
20	447127.13	2267329.03	-	2.5
21	447105.73	2267234.33	-	2.5
22	447050.82	2267067.7	-	2.5

ПОДПИСЬ НАКАНУНОВАННОГО ДОЛЖНОСТНОГО			Инициалы, фамилия

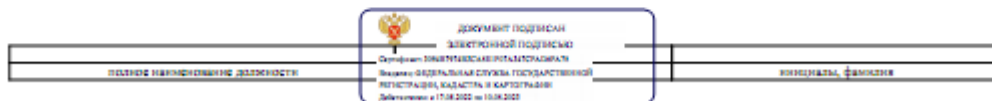
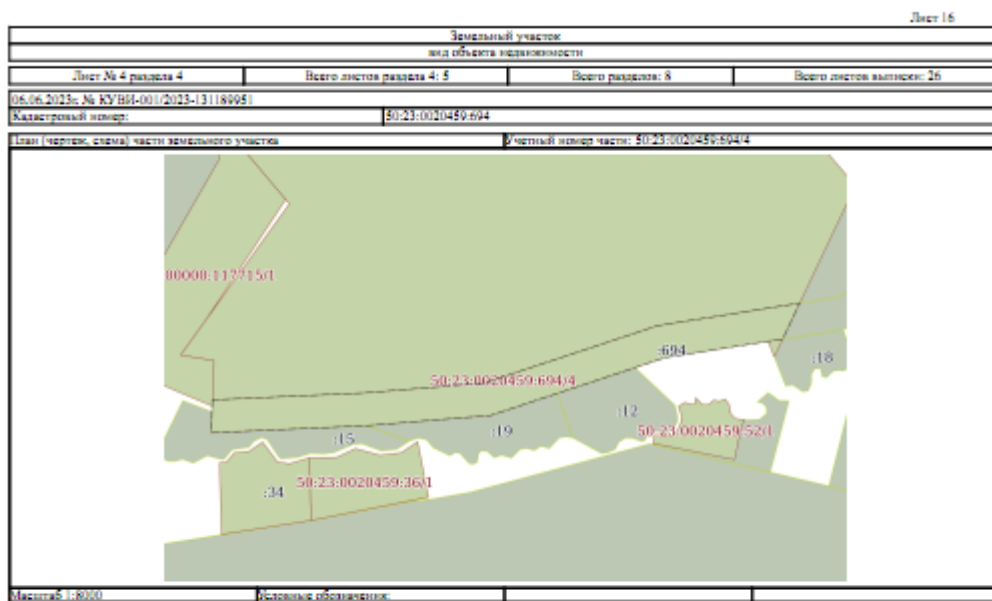
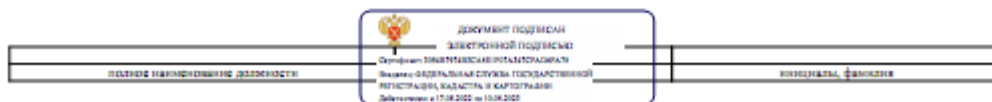
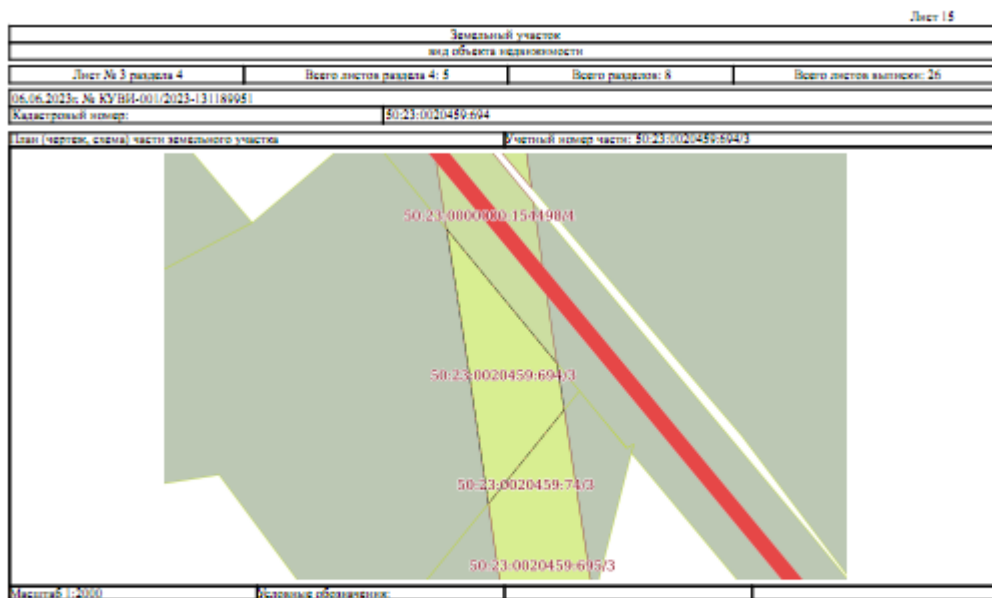
Земельный участок			
под объектом недвижимости			
Лист № 2 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26
06.06.2023г. № КУВН-001/2023-131189951			
Кадастровый номер:		50:23:0020450/094	
1	2	3	4
23	447003.55	2266928.37	-
24	446981.71	2266680.51	-
25	446956.52	2266328.09	-
26	447011.44	2266329.82	-
27	447023.4	2266330.28	-
1	447036.72	2266330.8	-

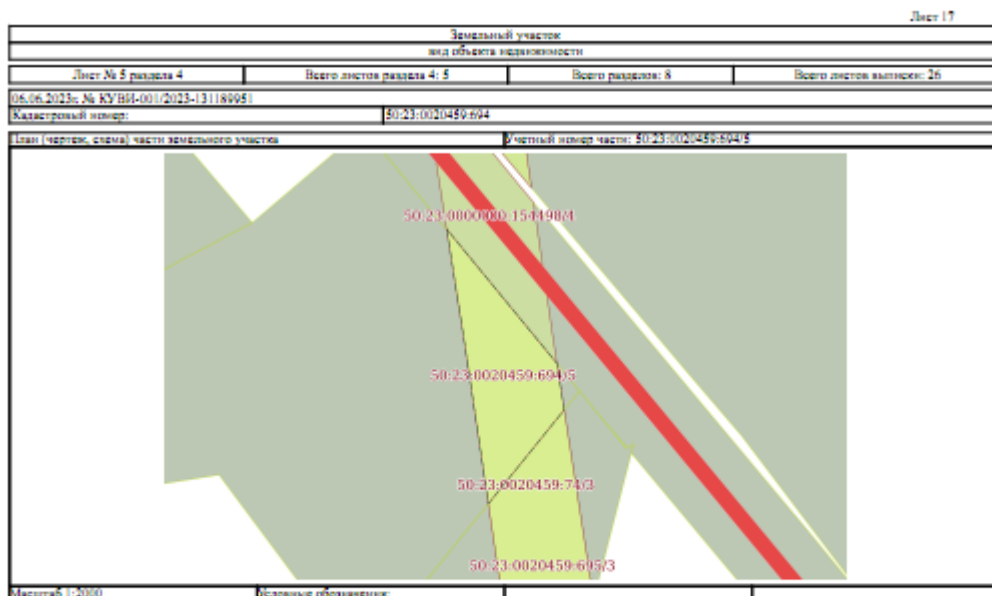
ПОДПИСЬ НАКАНУНОВАННОГО ДОЛЖНОСТНОГО			Инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26
06.06.2023, № КУВМ-001/2023-131189951			
Кадастровый номер:		50:23:0020459:694	
Лист (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 50:23:0020459:694/1	
Масштаб: 1:2000		Базовые обозначения	
ПОДПИСЬ НАКАНУНОВАННОЙ ДОЛЖНОСТИ			ПОДПИСЬ, ФИО

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4	Всего листов раздела 4: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26
06.06.2023, № КУВМ-001/2023-131189951			
Кадастровый номер:		50:23:0020459:694	
Лист (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 50:23:0020459:694/2	
Масштаб: 1:2000		Базовые обозначения	
ПОДПИСЬ НАКАНУНОВАННОЙ ДОЛЖНОСТИ			ПОДПИСЬ, ФИО





ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Официальный сайт: rosreestr.ru Ведомство: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 15.08.2022 по 15.08.2025		Инициалы, фамилия
ПОДПИСЬ НАКАНУНОВАННОГО ДОЛЖНОСТНОГО ЛИЦА		

Раздел 4.1 Лист 18

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 4	Всего разделов: 8
06.06.2023, № КУВМ-001/2023-1318995		
Кадастровый номер: 50:23:0020459-694		
Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничений в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
50:23:0020459-694/1	4100	50:00-6.20
50:23:0020459-694/2	4100	50:00-6.289
50:23:0020459-694/3	4100	50:00-6.1666
50:23:0020459-694/4	88403	вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренное статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об утверждении границ зон затопления, подтопления поверхностными водами рек Москва, Ока, Уфа, Кавказа, Палра, Дорца, Севера на территориях городских округов Бронницы, Кашира, Коломенский, Истринский, Люблино-Петровский, Павловский Посад, Пушкинский и Раменский Московской области от 17.05.2022 № 51; выдан: Москомиссия-Океан бассейновое водное управление Федерального агентства водных ресурсов; Содержание ограничения (обременения): В границах зон затопления, подтопления запрещаются: 1) строительство объектов капитального строительства, не обеспечивающих сооружениями и (или) методами инженерной защиты территорий и объектов от негативного воздействия вод; 2) использование сточных вод в целях повышения почвенного плодородия; 3) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, остротоксичных веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов; 4) осуществление авиационных маневров по борьбе с вредными организмами; Регистровый номер границы: 50:00-6.1650; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территорий; Вид зоны по документу: Зона затопления реки Дорца в Раменском городском округе Московской области; Тип зоны: Иная зона с особыми условиями использования территорий
50:23:0020459-694/5	4100	вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренное статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: распоряжение об установлении публичного сервитута в интересах публичного акционерного общества «Россети Московский регион» на земель и частях земельных участков, расположенных на территории Раменского городского округа, городского округа Воскресенск, Орехово-Зуевского городского округа Московской области, в целях размещения существующего объекта электросетевого хозяйства ЛЭП 110 кВ «Истринно-Виноградовск» от 10.10.2022 № 158Р-2101 выдан: Министерство природных ресурсов Московской области; Содержание ограничения (обременения): Публичный сервитут в целях размещения существующего объекта электросетевого хозяйства ЛЭП 110 кВ «Истринно-Виноградовск» сроком на 49 лет в интересах Публичного акционерного

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Официальный сайт: rosreestr.ru Ведомство: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 15.08.2022 по 15.08.2025		Инициалы, фамилия
ПОДПИСЬ НАКАНУНОВАННОГО ДОЛЖНОСТНОГО ЛИЦА		

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26
06.06.2023, № КУИИ-001/2023-13189951			
Кадастровый номер: 50:23:0020450/094			
		объекта «Россети Московской области, ИНН 5036065113, ОГРН 1057746555811. Почтовый адрес Публичного акционерного общества «Россети Московской области»: 115114, г. Москва, 2-й Павловский пр., д. 3, стр. 2, адрес электронной почты: info@rosseti.ru; Реквизиты номер границы: 50:00-6.1948; Вид объекта реестра границы: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Публичный сервитут в целях развития существующего объекта электросетевого хозяйства ЛЭО 110 кВ «Нижнее-Винogradovo»; Тип зоны: Зона публичного сервитута	
Без		вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренное статьей 55 Земельного кодекса Российской Федерации; Среда действия: не установлен; реквизиты документа-основания: постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации; о государственном кадастре недвижимости от 24.07.2007 № 221-ФЗ выдан: Правительство РФ; Содержание ограничения (обременения): Ограничение использования объектов недвижимости в границах зоны: 10. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещается: а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений; б) горные, взрывные, малотракторные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель; в) посадка и вырубка деревьев и кустарников; г) дноуглубительные, земснарядные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопров, мостов и затопки льда (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи); д) проезд судов, у которых расстояние по вертикали от верха крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки прохода прохода превышает высоту линий электропередачи через водорезы менее минимального допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке; е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); ж) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на неэксплуатируемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи); з) полн сельскохозяйственных культур в случае, если высота струн воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); и) полные сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полные сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи). 11. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 10 настоящих Правил, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается: а) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, торговые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); б) складировать или размещать хранилища дров, в том числе торфяно-смазочных, материалов; в)	
 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Официальный сайт: rosreestr.ru Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен в 2023-2025 гг.			

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26
06.06.2023, № КУИИ-001/2023-13189951			
Кадастровый номер: 50:23:0020450/094			
		устранять причалы для стоянок судов, барж и плавучих кранов, бросать якоря с судов и осуществлять их проезд с отбоями: катеров, шлюпок, лодок, водомотом и т.п. (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи). (Постановление Правительства РФ № 160 от 24.02.2009 г. "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" п.п. 10, 11); Реквизиты номер границы: 50:00-6.20; Вид объекта реестра границы: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охранный зона ЛЭО 110 кВ «Нижнее-Винogradovo»; Тип зоны: Охранный зона публичного сервитута	
Без		вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренное статьей 55 Земельного кодекса Российской Федерации; Среда действия: не установлен; реквизиты документа-основания: постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации; о государственном кадастре недвижимости от 24.07.2007 № 221-ФЗ выдан: Правительство РФ; Содержание ограничения (обременения): Ограничение использования объектов недвижимости в границах зоны: 10. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещается: а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений; б) горные, взрывные, малотракторные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель; в) посадка и вырубка деревьев и кустарников; г) дноуглубительные, земснарядные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопров, мостов и затопки льда (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи); д) проезд судов, у которых расстояние по вертикали от верха крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки прохода прохода превышает высоту линий электропередачи через водорезы менее минимального допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке; е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); ж) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на неэксплуатируемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи); з) полн сельскохозяйственных культур в случае, если высота струн воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); и) полные сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полные сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи). 11. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 10 настоящих Правил, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается: а) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, торговые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов (в охранных зонах воздушных	
 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Официальный сайт: rosreestr.ru Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен в 2023-2025 гг.			

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26
06.06.2023; № КУВМ-001/2023-131189951			
Кадастровый номер: 50:23:0020450-694			
		линий электропередачи); б) содержать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов; в) устанавливать причалы для стоянок судов, барж и плавучих кранов, бросать якоря с судов и осуществлять их привод с отбуксировки катеров, шлюпок, лодок, воздушных и трапав (в справочных зонах подвешивать кабелей линий электропередачи). (Постановление Правительства РФ № 160 от 24.02.2009 г. "О порядке установления оградительных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" п.п. 10, 11); Распорядительный номер границы: 50:00-5.487; Вид объекта реестра границы: Зона с особыми условиями использования территорий; Вид зоны по документу: Оградительная зона ЛЭП 110 кВ "Нижнего-Старо"; Тип зоны: Оградительная зона возмездных коммунаций	
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренное статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: распоряжение об установлении публичного сервитута в интересах публичного акционерного общества "Россети Московский регион" на землях и частях земельных участков, расположенных на территории Раменского городского округа, Орехово-Зуевского городского округа и городского округа Воскресенск Московской области, в целях размещения существующего объекта электросетевого хозяйства ЛЭП 110 кВ "Нижнего-Старо" от 25.11.2021 № 158Р-2189 выдан: Министерством коммунальных отношений Московской области; Содержание ограничения (обременения): Публичный сервитут в целях размещения существующего объекта электросетевого хозяйства "ЛЭП 110 кВ "Нижнего-Старо" сроком действия 49 лет в интересах Публичного акционерного общества «Россети Московский регион», ИНН 5036065103, ОГРН 1057746555811. Почтовый адрес Публичного акционерного общества «Россети Московский регион»: 115114, г. Москва, 2-й Павловский пр., д. 3, стр. 2, адрес электронной почты: client@romotitel.ru; Распорядительный номер границы: 50:00-5.1666; Вид объекта реестра границы: Зона с особыми условиями использования территорий; Вид зоны по документу: Публичный сервитут в целях размещения существующего объекта электросетевого хозяйства "ЛЭП 110 кВ "Нижнего-Старо"; Тип зоны: Зона публичного сервитута	

ПОДПИСЬ НАКАНУНОВАННОЙ ДОЛЖНОСТИ		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Официальный сайт: rosreestr.ru Ведомство: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 15.08.2022 по 15.08.2025	Инициалы, фамилия

Раздел 4.2 Лист 22

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 5		Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26
06.06.2023; № КУВМ-001/2023-131189951				
Кадастровый номер:		50:23:0020450-694		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 50:23:0020450-694/1				
Система координат				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	447340,31	2257937,3	-	-
2	447268,46	2257996,22	-	-
3	447243,88	2258000,06	-	-
4	447193,82	2257959,87	-	-
5	447278,74	2257946,95	-	-
1	447340,31	2257937,3	-	-

ПОДПИСЬ НАКАНУНОВАННОЙ ДОЛЖНОСТИ		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Официальный сайт: rosreestr.ru Ведомство: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 15.08.2022 по 15.08.2025	Инициалы, фамилия

Лист 23

Земельный участок вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26
06.06.2023г. № КУВМ-001/2023-131189951				
Кадастровый номер: 50:23:0020459-694				
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 50:23:0020459-694/2				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	447340.31	2257037.3	-	-
2	447268.46	2257096.22	-	-
3	447243.68	2258000.06	-	-
4	447193.62	2257059.67	-	-
5	447276.74	2257046.95	-	-
1	447340.31	2257037.3	-	-

ПОДПИСЬ НАКАНУНОВАННОЙ ДОЛЕВЛАДЕЛЬЩИ		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Специальным ПОДПИСАТЕЛЕМ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ Ведомства ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 15.08.2022 по 15.08.2025	ИННОВАЦИОННЫЕ ФИНАНСИРОВАНИЯ

Лист 24

Земельный участок вид объекта недвижимости				
Лист № 3 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26
06.06.2023г. № КУВМ-001/2023-131189951				
Кадастровый номер: 50:23:0020459-694				
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 50:23:0020459-694/3				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	447276.74	2257046.95	-	-
2	447340.31	2257037.3	-	-
3	447268.47	2257096.21	-	-
4	447243.67	2258000.06	-	-
5	447193.62	2257059.67	-	-
1	447276.74	2257046.95	-	-

ПОДПИСЬ НАКАНУНОВАННОЙ ДОЛЕВЛАДЕЛЬЩИ		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Специальным ПОДПИСАТЕЛЕМ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ Ведомства ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 15.08.2022 по 15.08.2025	ИННОВАЦИОННЫЕ ФИНАНСИРОВАНИЯ

Лист 25

Земельный участок вид объекта недвижимости				
Лист № 4 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26
06.06.2023г. № КУВМ-001/2023-131189951				
Кадастровый номер: 50:23:0020450-094				
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 50:23:0020450-094/4				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	447036.72	2256330.8	-	-
2	447051.58	2256655.03	-	-
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	2257585.06	-	-
9	447165.8	2257549.56	-	-
10	447161.89	2257518.65	-	-
11	447129.13	2257529.03	-	-
12	447105.73	2257534.33	-	-
13	447050.52	2257607.7	-	-
14	447003.55	2256928.37	-	-
15	446981.71	2256660.51	-	-
16	446955.52	2256328.09	-	-
17	447011.44	2256325.82	-	-
18	447023.4	2256330.26	-	-
1	447036.72	2256330.8	-	-

ПОДПИСЬ НАКАНУНОВАННОЙ ДОЛЕВЛАДЕЛЬЩИ		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Официальный сайт: rosreestr.ru Ведомство: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 15.08.2022 по 15.08.2025	ИННОВАЦИОННЫЕ ФИНАНСИРОВАНИЯ

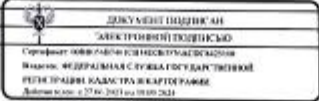
Лист 26

Земельный участок вид объекта недвижимости				
Лист № 5 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26
06.06.2023г. № КУВМ-001/2023-131189951				
Кадастровый номер: 50:23:0020450-094				
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 50:23:0020450-094/5				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	447340.31	2257937.3	-	-
2	447275.25	2257990.65	-	-
3	447268.47	2257995.21	-	-
4	447243.67	2258000.06	-	-
5	447193.52	2257959.57	-	-
6	447275.74	2257945.95	-	-
7	447340.31	2257937.3	-	-

ПОДПИСЬ НАКАНУНОВАННОЙ ДОЛЕВЛАДЕЛЬЩИ		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Официальный сайт: rosreestr.ru Ведомство: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 15.08.2022 по 15.08.2025	ИННОВАЦИОННЫЕ ФИНАНСИРОВАНИЯ

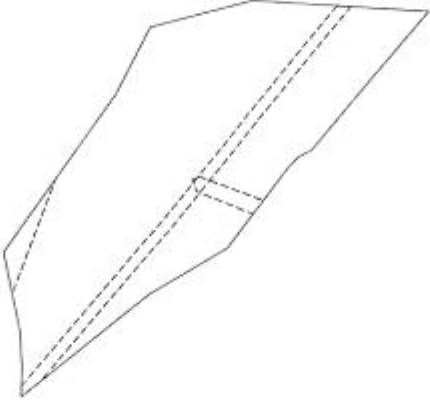
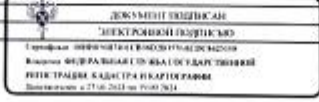
Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
16.11.2023г.			
Кадастровый номер:		50:23:0000000:167584	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной;		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;		
5	Заявленные в судебном порядке права требования;	данные отсутствуют	
6	Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права;	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица;	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд;	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя;	данные отсутствуют	
10	Правомощия и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости;	отсутствуют	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения;	данные отсутствуют	

полное наименование должности		инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Раздел 3 Лист 4

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

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
16.11.2023г.			
Кадастровый номер:		50:23:0000000:167584	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:2000		Основные обозначения	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	