

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 218/26

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):	14.05.2026 г.
Дата составления отчета:	14.05.2026 г.
Заказчик:	АО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РВМ - Подмосковный»
Исполнитель:	ООО «ФандОценка»

Москва – 2026



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 № 07/26 от 13.05.2026 г. к Договору № ФО/15-2015 от «15» апреля 2015 года об оценке имущества, составляющего АО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РВМ - Подмосковский», Оценщик произвел оценку 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 14 мая 2026 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 –

154 969 000 (Сто пятьдесят четыре миллиона девятьсот шестьдесят девять тысяч) 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	41
8.3. Обзор загородного рынка Московской области	43
8.4. Анализ наиболее эффективного использования	44
8.5. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект	46
8.6. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	50
8.7. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки	53
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	55
9.1. Последовательность определения стоимости	56
9.1.1. Сравнительный (рыночный) подход	59
9.1.2. Доходный подход	61
9.1.3. Затратный подход	63
9.2. Определение стоимости в рамках сравнительного подхода	64
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	94
10.1. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	94
10.2. Итоговая стоимость объекта оценки	94
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	99
1. Правовая информация	99
2. Методическая информация	99
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ	100
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ	104
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ	119

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 приведены в Приложении № 1 к заданию на оценку.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей приведены в документации и информации, предоставленной Заказчиком и изложены в Приложении № 1 к заданию на оценку (далее – объекты оценки).
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 собственности. Ограничения и обременение прав: Доверительное управление.
Цель оценки	Определение справедливой стоимости имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «РВМ-Подмосковный». Результатом оценки (итоговой стоимостью объектов оценки) является стоимость объектов, определенная на основе профессионального суждения оценщика для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков, в том числе Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года «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 14.05.2026 г.; 4) предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование; 5) характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.

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

Основания для установления предпосылок стоимости	Основания для установления предпосылок: вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки (для целей определения стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»)
Дата оценки	14.05.2026г.
Период (срок) проведения работ	13.05.2026-14.05.2026г.
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки	Выписка из Единого государственного реестра прав (33 шт.) Свидетельство о государственной регистрации права (1 шт.)
Специальные допущения	Учитывая цель оценки и ее предполагаемое использование – обременение в виде доверительного управления не влияет на результат оценки и при проведении оценки данное обременение не учитывается.
Иные существенные допущения	Иных специальных допущений не предусмотрено.
Ограничения оценки	<p>Согласно целям и задачам оценки в настоящем Отчете об оценке (далее – Отчет) определяется стоимость конкретного имущества при конкретном использовании на базе методов и процедур оценки, отражающих характер имущества и обстоятельств, при которых данное имущество наиболее вероятно можно продать на открытом рынке.</p> <p>Отчет достоверен лишь в полном объеме, любое соотнесение частей стоимости, с какой-либо частью объекта является неправомерным, если это не оговорено в отчете.</p> <p>Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности.</p> <p>Исполнитель в процессе подготовки отчета об оценке исходит из достоверности правоустанавливающих документов на объект оценки.</p> <p>Экспертиза имеющихся прав на объект Заказчиком не ставилась в качестве параллельной задачи и поэтому не выполнялась. Оценка стоимости проведена, исходя из наличия этих прав с учетом имеющихся на них ограничений.</p> <p>Исполнитель предполагает отсутствие каких-либо скрытых, то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта, фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.</p> <p>Исполнитель предоставляет обзорные материалы (фотографии, экспликации и т.д.) исключительно для того, чтобы помочь пользователю Отчета получить представление о собственности.</p> <p>От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда;</p> <p>Исходные данные о составляющих объекта оценки, используемые при подготовке отчета, получаются, по мнению Исполнителя, из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому в отчете делаются ссылки на источники информации.</p> <p>Исполнитель не производит технической и экологической экспертизы имущества оцениваемой компании. Выводы о состоянии активов делаются на основе информации, предоставленной Заказчиком.</p> <p>Содержание Отчета является конфиденциальным для Исполнителя, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, а также случаев представления отчета в соответствующие органы при возникновении спорных ситуаций.</p> <p>В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Исполнитель предоставляет копии хранящихся отчетов или информацию из них уполномоченным государственным органам, либо органам местного самоуправления.</p> <p>Результаты оценки достоверны лишь в указанных оценки и на указанную дату</p>

	<p>проведения оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на величину оцененной стоимости.</p> <p>Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего Отчета является некорректным и может привести к искажению результатов оценки.</p> <p>На земельном участке с кадастровым номером 50:23:0020379:3144 расположены незаконные строения, которые не принадлежат Заказчику. Документы на строения у заказчика отсутствуют. Оценка земельного участка производится как свободного от строений.</p> <p>Оценщиком не производится осмотр объекта оценки, вследствие чего оценка производится исходя из информации, полученной от Заказчика.</p> <p>Земельный участок с кадастровым номером 50:23:0000000:160259 оценивается как зона общего пользования (дорога).</p>
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	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 28.12.2015 № 217н.

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан

соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Стандарты и правила оценочной деятельности СПОД РОО 2022.

2.1. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

в соответствии с целью оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в затратном подходе

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в доходном подходе

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

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

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

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

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

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

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

2.2. Вид определяемой стоимости и результат оценки

Исходя из цели оценки и условий, определенных Заданием на оценку № 07/26 от 13.05.2026 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» 105005, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Басманный, ул. Фридриха Энгельса, д. 46, стр.2 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	Полис к договору страхования ответственности оценщиков № 922/2914831290 от 12.12.2025 г. в САО «РЕСО-Гарантия», период страхования: с 01.01.2026 г. по 31.12.2026 г., страховая сумма 5 000 00 (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	a) сбор информации об объекте оценки; b) анализ рынка объекта оценки; c) расчет стоимости объекта оценки; d) 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 № 922/2914832718 от 11.12.2025 года, страховая сумма в период с 01 января 2026 г. по 31 декабря 2026 г. – 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
ОГРН	1107746432903
Дата присвоения ОГРН	26.05.2010 г.
Дата регистрации юридического лица	26.05.2010 г.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «ФандОценка» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «ФандОценка» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке

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

Иные организации и специалисты не привлекались.

6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

6.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основанием проведения оценки является Задание на оценку № 07/26 от 13.05.2026 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 218/26, дата составления 14.05.2026 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	154 969 000	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:

154 969 000 (Сто пятьдесят четыре миллиона девятьсот шестьдесят девять тысяч) 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	3 032 000
2	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:564	27 606	3 032 000
3	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:567	27 829	3 054 000
4	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:565	27 606	3 032 000
5	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:566	27 606	3 032 000
6	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:558	27 558	3 027 000
7	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:559	26 898	2 962 000
8	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010367:6	26 763	2 948 000
9	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:560	27 605	3 032 000
10	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:561	26 605	2 933 000
11	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:562	27 606	3 032 000
12	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:563	27 605	3 032 000
13	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0000000:160253	96 844	8 883 000
14	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0000000:160257	824 078	50 648 000
15	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010371:23	29 830	2 408 000
16	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010371:26	29 917	2 415 000
17	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010371:27	29 491	2 384 000
18	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010371:22	29 143	2 359 000
19	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010371:17	29 713	2 400 000
20	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0000000:160259	2 182	129 000
21	Земельный участок. Категория земли - земли населенных пунктов. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:3144	1 474	851 000

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	1 403 000
23	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020394:15	23 096	1 146 000
24	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020394:14	27 622	1 370 000
25	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020394:13	21 157	1 050 000
26	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0010367:10	29 835	1 070 000
27	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0010367:7	20 483	1 035 000
28	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0010367:9	20 189	1 020 000
29	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0010378:568	27 606	1 395 000
30	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование – растениеводство	50:23:0000000:167584	229 240	9 974 000
31	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020459:694	142 158	5 959 000
32	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:020459:15	29 182	1 330 000
33	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020459:14	29 654	1 351 000
34	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:24:0060416:10	2 706 422	18 241 000
	Итого			154 969 000

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 Описание 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.	50:23:0010371:27	Выписка из Единого государственного реестра прав	б/н	29.01.2020
31.	50:23:0010371:22	Выписка из Единого государственного реестра прав	б/н	29.01.2020
32.	50:23:0010371:17	Выписка из Единого государственного реестра прав	б/н	29.01.2020
33.	50:23:0020379:3144	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	б/н	11.01.2022
34.	50:23:0000000:167584	Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	б/н	16.11.2023
35.		Акты обследования земельных участков		

7.2. Идентификация Объекта оценки

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

Таблица 7.2-1 Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

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

№ п/п	Объект права, категория земель, разрешенное использование	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь кв. м/сот.	Удаление от МКАД, км.	Наличие коммуникаций	Зарегистрированные права	Ограничения (обременения) права
14.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	Московская область, р-н Раменский, с. Карпово	50:23:0000000:160257	8 240,78	51	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
15.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	Московская область, р-н Раменский, с. Карпово	50:23:0000000:160259	21,82	55	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
16.	Земельный участок. Категория 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. Сидорова	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. Сидорова	50:23:0020459:14	296,54	56	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление

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

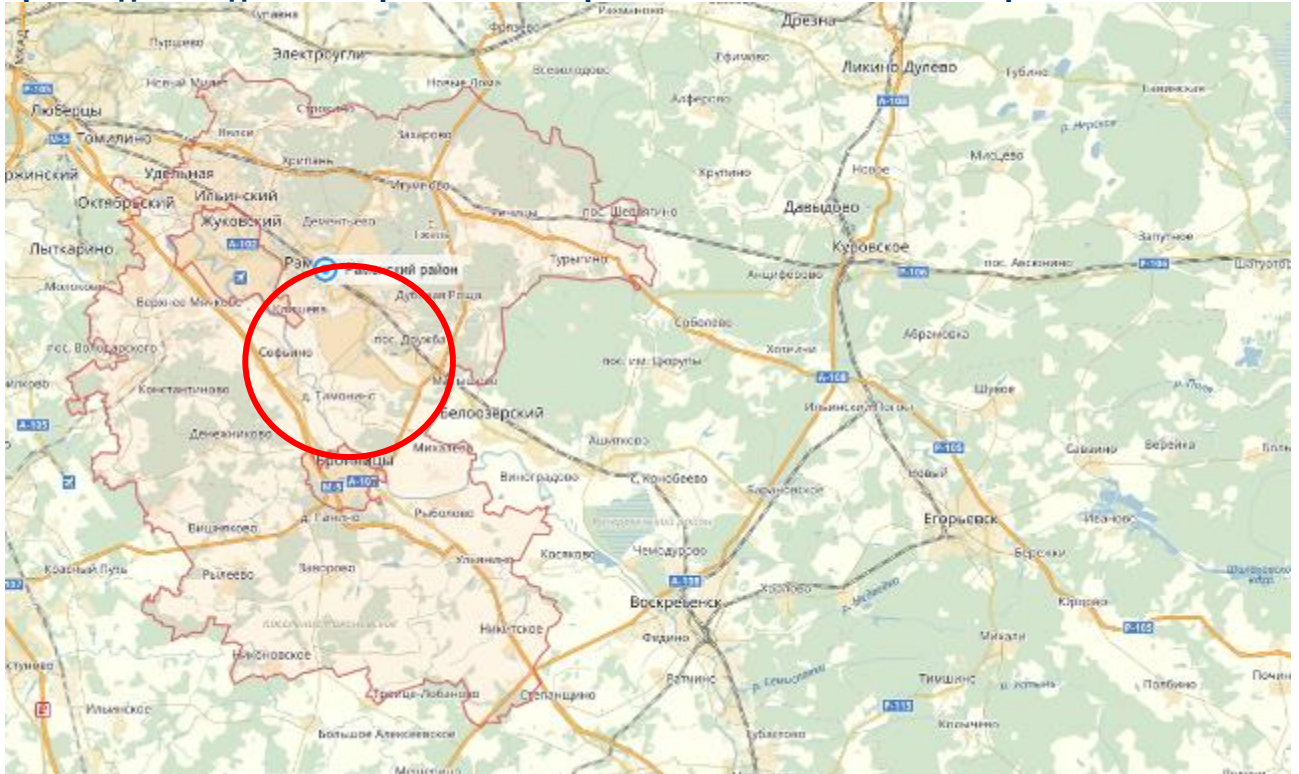
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость: не обнаружено.

7.3. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

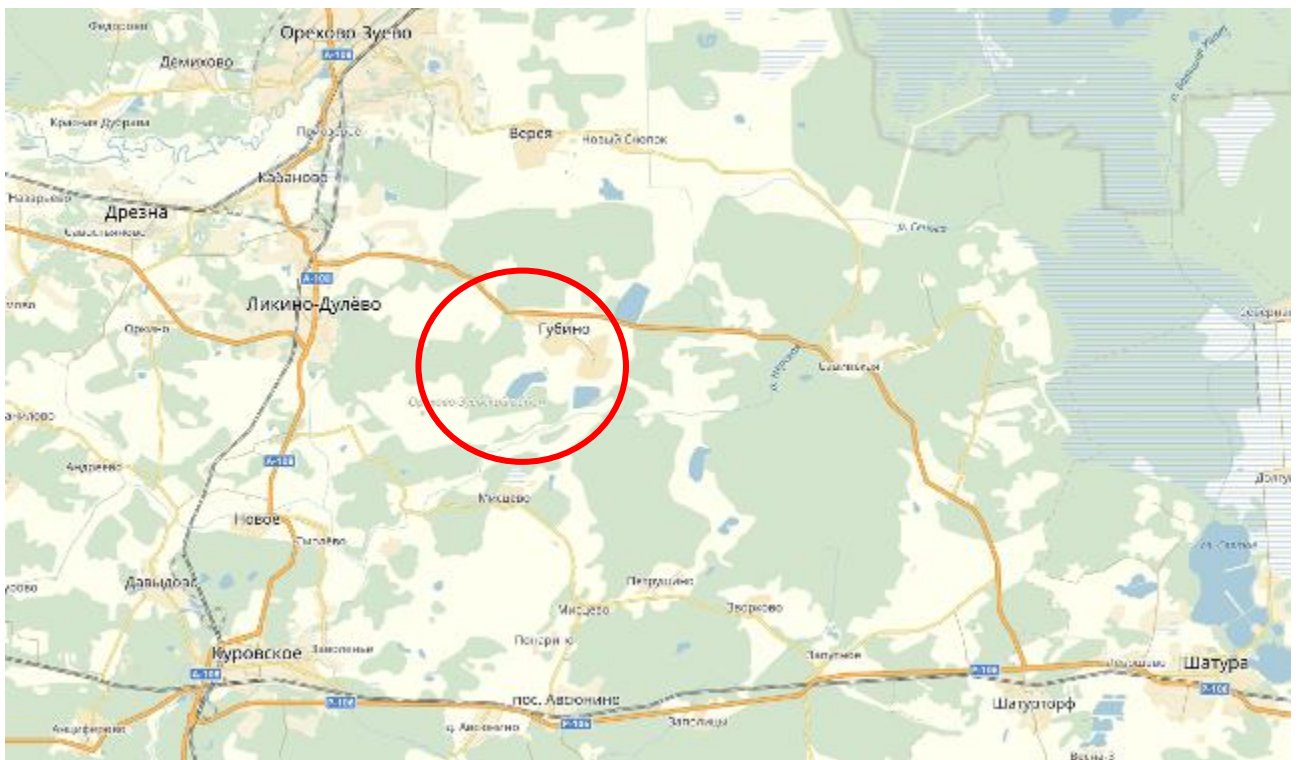
Далее приведено краткое описание данных районов.

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 мусороборочных машин «Коммаш» и производство прицепов «Тонар». Также ведущими предприятиями района считаются ООО «Мишлен. Русская компания по производству шин»; ООО «АКВАТОН РУС» - мебель для ванных комнат по испанским технологиям

Сельское хозяйство

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

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

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

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

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

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

Здравоохранение

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

Образование

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

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

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

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

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

О текущей ценовой ситуации

Инфляция в России в 2025 году составила 5,59%, в декабре она замедлилась в месячном выражении до 0,32% после 0,42% в ноябре, следует из сообщения Росстата⁴.

«В декабре 2025 года по сравнению с ноябрем 2025 года индекс потребительских цен составил 100,32%, по сравнению с декабрем 2024 года - 105,59%», - говорится в документе.

Продовольственная инфляция в России в декабре в месячном выражении составила 0,43% после 0,69% в ноябре, в годовом выражении - 5,24%. Непродовольственные товары за прошлый месяц выросли в цене на 0,34%; в годовом выражении рост - на 2,99%. Услуги прибавили 0,15% к ноябрю 2025 года; рост год к году - на 9,3%.

Осенью Минэкономразвития прогнозировало инфляцию по итогам 2025 года на уровне 6,8%, ЦБ - в диапазоне 6,5-7%. К концу года инфляция в России стала замедляться более быстрыми темпами, чем прогнозировали ведомства, и власти ожидали ее по итогам года ниже 6%.

Экономика России вырастет на 0,5-1,5% в 2026 году, считают в Центробанке. Затем, по прогнозам регулятора, рост ВВП начнет ускоряться. К концу следующего года инфляция замедлится до 4-5% и после закрепится вблизи цели в 4%, ожидают в Банке России⁵.

О текущей ценовой ситуации⁶

На неделе с 28 апреля по 4 мая 2026 года цены снизились на -0,02% н/н. На продовольственные товары снижение цен ускорилось до -0,30% н/н, в том числе на плодоовощную продукцию – до -2,66% н/н, на остальные продукты питания цены снизились на -0,07% н/н. В сегменте непродовольственных товаров цены изменились на 0,01% н/н, в секторе наблюдаемых услуг – на 0,50% н/н.

Потребительская инфляция с 28 апреля по 4 мая 2026 года

1. За неделю с 28 апреля по 4 мая 2026 года цены снизились на -0,02% н/н.

2. В сегменте продовольственных товаров снижение цен ускорилось до -0,30% н/н, в том числе на плодоовощную продукцию – до -2,66% н/н. Ускорилось снижение цен на огурцы (-11,6% н/н) и помидоры (-7,5% н/н), продолжилось удешевление бананов (-0,5% н/н), снизились цены на яблоки (-0,1% н/н). Замедлился рост цен на картофель (0,02% н/н). На остальные продукты питания цены также снизились (-0,1% н/н). Продолжилось удешевление масла сливочного (-0,1%), яиц (-1,0% н/н), молока (-0,03% н/н), риса (-0,4%), снизились цены на свинину (-0,3% н/н). Замедлился рост цен на масло подсолнечное (до 0,1% н/н), говядину (до 0,2% н/н), сахар (до 0,3% н/н).

3. В сегменте непродовольственных товаров цены изменились на 0,01%. Ускорилось снижение цен на электро- и бытовые приборы (-0,53% н/н), обувь (до -0,3% н/н), снизились цены на одежду (-0,2% н/н)

⁴ <https://ria.ru/20260116/rosstat-2068393962.html>

⁵ <https://www.kommersant.ru/doc/8336494>

⁶

https://www.economy.gov.ru/material/file/download/82e73bec11bb50aa366a512a5cbf08ec/o_tekushchey_cenovoy_situacii_6_maya_2026_goda.pdf

и бытовую химию (-0,1% н/н). На легковые автомобили цены изменились на 0,02% н/н: на иномарки темпы роста цен составили 0,02% н/н, на отечественные авто рост цен отсутствовал. На бензин темпы роста цен составили 0,10% н/н, на дизельное топливо – 0,09% н/н.

4. В сегменте наблюдаемых услуг за неделю с 28 апреля по 4 мая 2026 года цены изменились на 0,50% н/н. Цены на услуги санаториев и на услуги гостиниц изменились на 2,5% и на 1,2% соответственно. Снизилась темпы роста цен на услуги по восстановлению зуба пломбой (до 0,1%), на бытовые услуги – сохранились на уровне предыдущей недели (0,2% н/н).

Мировые рынки

5. В период с 28 апреля по 4 мая на мировых рынках продовольствия цены выросли на 1,3% (+0,8% неделей ранее). В годовом выражении в мае продовольственные товары подорожали на 11,6% г/г. В отчетный период сохранилась положительная динамика в ценах на кукурузу (+2,2%), белый сахар (+3,1%) и сахар-сырец (+8,4%), также отмечается рост стоимости соевых бобов (+2,8%) и соевого масла (+5,5%). Подешевели пшеница во Франции (-2,9%) и в США (-1,4%), свинина (-2,7%), говядина (-1,4%) и пальмовое масло (-0,2%).

6. На мировом рынке удобрений цены снизились на 1,9% (стабилизация на прошлой неделе) на фоне сокращения котировок азотных удобрений (-8,2%) и удорожания смешанных удобрений (+4,5%). В годовом выражении в мае средняя стоимость удобрений увеличилась на 23,6% г/г.

7. На мировом рынке черных металлов цены выросли на 1,5% (стабилизация на прошлой неделе) из-за удорожания железной руды (+1,0%), металлолома (+0,8%), арматуры (+1,1%) и металлопроката (+3,2%). В годовом выражении в мае котировки на черные металлы увеличились на 13,0% г/г.

8. На мировом рынке цветных металлов средняя цена снизилась на 0,5% (+2,0% неделей ранее) вследствие уменьшения стоимости алюминия (-0,6%), меди (-0,5%) и никеля (-0,5%). В годовом выражении в мае рассматриваемые металлы подорожали на 34,7% г/г.

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

Показатель	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
ВВП (индекс физического объема), %	100,7	98,0	100,2	101,8	102,8	102,0	97,0	104,7	98,8	104,1	104,9	101,0**
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	105,6
Индекс промышленного производства	102,0	100,2	101,8	103,7	103,5	103,4	97,9	106,3	100,7	104,3	105,1	101,3
Индекс производства продукции сельского хозяйства	104,1	102,1	104,8	102,9	99,8	104,3	101,3	99,6	111,3	100,2	96,7	104,9
Индекс инвестиций основной капитал	98,5	89,9	99,8	104,8	105,4	102,1	98,6	107,7	104,6	109,8	107,4	100,5***
Реальные располагаемые денежные доходы населения	98,8	97,6	95,5	99,5	100,1	101,0	98,0	103,1	99,0	106,1	108,2	107,4**
Оборот розничной торговли	102,7	90,0	95,2	101,3	102,8	101,9	96,8	107,8	93,5	108,0	107,7	102,6
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	433,8	418,3
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	282,9	279,0

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

Инфляция: Аналитики повысили прогнозы на 2026–2027 годы до 5,5% (+0,2 п.п. к мартовскому опросу) и 4,4% (+0,3 п.п.) соответственно. Они ожидают, что инфляция вернется к 4% в 2028 году.

Ключевая ставка: Прогнозы немного повышены на всем горизонте – до 14,1% годовых (+0,1 п.п.) в 2026 году, 10,7% годовых (+0,4 п.п.) в 2027 году и 9,0% годовых (+0,1 п.п.) в 2028 году. Прогноз на конец горизонта остается выше медианной оценки нейтральной ключевой ставки (8,0% годовых). Реальная ключевая ставка, рассчитанная из прогнозов аналитиков – 8,5% (-0,3 п.п.) в 2026 году, 6,2% (+0,4 п.п.) в 2027 году и 5,0% (+0,2 п.п.) в 2028 году.

ВВП: Прогнозы роста почти не изменились – 1,0% в 2026 году, 1,5% (-0,1 п.п.) в 2027 году и 1,8% в 2028 году. Медианная оценка долгосрочных темпов роста снижена на 0,1 п.п. до 1,7%. Согласно прогнозам аналитиков, прирост ВВП в 2028 году к 2021 году составит +13,3% (средний темп: 1,9% в

⁷ Социально-экономическое положение России, <https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50801>, <https://customs.gov.ru/statistic/>

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

год).

Таблица 8-2 Результаты опроса: апрель 2026 года

	2021 (факт)	2022 (факт)	2023 (факт)	2024 (факт)	2025 (факт)	2026	2027	2028
ИПЦ (в % дек. к дек. пред. года)	8,4	11,9	7,4	9,5	5,6	5,5 (5,3)	4,4 (4,1)	4,0 (4,0)
ИПЦ (% к пред. году, в среднем за год)	6,7	13,8	5,9	8,4	8,7	5,6 (5,3)	4,5 (4,4)	4,1 (4,0)
Ключевая ставка (в % годовых, в среднем за год, с учетом выходных дней)	5,7	10,6	9,9	17,5	19,2	14,1 (14,0)	10,7 (10,3)	9,0 (8,9)
ВВП (%, г/г)	5,9	-1,4	4,1	4,9	1,0	1,0 (1,0)	1,5 (1,6)	1,8 (1,8)
Уровень безработицы (%, в среднем за год)	4,8	4,0	3,2	2,5	2,2	2,3 (2,4)	2,5 (2,6)	2,6 (2,7)
Номинальная заработная плата (%, г/г, в среднем за год)	11,5	14,1	14,6	19,0	13,5	9,0 (8,0)	7,8 (7,6)	7,0 (7,0)
Баланс консолидированного бюджета (% ВВП за соответствующий год)	0,8	-1,4	-2,3	-1,6	-3,9	-2,5 (-2,8)	-1,6 (-1,7)	-1,3 (-1,4)
Экспорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	550	641	465	477	466	506 (463)	488 (476)	487 (495)
Экспорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	550	641	465	477	466	506 (463)	488 (476)	487 (495)
Импорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	377	347	380	383	400	412 (405)	417 (413)	431 (427)
Курс USD/RUB (руб. за долл., в среднем за год)	73,6	67,5	84,7	92,4	83,4	81,2 (84,0)	89,0 (92,3)	96,3 (97,8)
Цена нефти для налогообложения ² (долл. США за баррель, в среднем за год)	69	76	63	68	52	65 (55)	60 (55)	60 (59)
Показатели, рассчитанные на основе полученных ответов:								
Реальная ключевая ставка ³ (в % годовых, в среднем за год, с учетом выходных дней)	-2,7	-1,3	2,5	8,0	13,6	8,5 (8,8)	6,2 (5,8)	5,0 (4,8)
ВВП (кумулятивный уровень, 2021 г.= 100)	100,0	98,6	102,6	107,7	108,7	109,8 (109,8)	111,5 (111,5)	113,3 (113,7)
Реальная заработная плата ⁴ (%, г/г, в среднем за год)	4,5	0,3	8,2	9,7	4,4	3,3 (2,9)	2,7 (2,9)	2,6 (2,6)
Реальная заработная плата (кумулятивный уровень, 2021 г. = 100)	100,0	100,3	108,5	119,1	124,3	128,4 (127,8)	132,2 (131,5)	135,3 (134,7)
Торговый баланс (товары и услуги) (млрд долл. США в год)	173	293	86	94	68	98 (58)	68 (61)	62 (70)
Нейтральная ключевая ставка (% годовых)	Медиана 8,0 (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% 7,0-9,3 (7,2-10,0)							
Долгосрочный рост ВВП (%, г/г)	Медиана 1,7 (1,8)	Ожидаемые средние темпы роста потенциального ВВП на горизонте 2029 - 2033 годов.						
	Центр. тенденция 10-90% 1,2-2,2 (1,4-2,1)							

Уровень безработицы: Прогнозы понижены на 0,1 п.п. на всем горизонте. Аналитики ожидают, что средняя безработица составит 2,3% в 2026 году, вырастет до 2,5% в 2027 году и до 2,6% в 2028 году, оставаясь значительно ниже значений 2021 года (4,8%) и 2023 года (3,2%).

Номинальная зарплата: Аналитики повысили прогноз роста номинальной заработной платы на 2026–2027 годы. Они ожидают замедления роста до 9,0% (+1,0 п.п.) в 2026 году, до 7,8% (+0,2 п.п.) в 2027 году и до 7,0% в 2028 году. Расчеты на основе прогнозов аналитиков по номинальной заработной плате и средней инфляции предполагают, что реальная зарплата вырастет на 3,3% в 2026 году, на 2,7% в 2027 году и на 2,6% в 2028 году. К концу прогнозного горизонта реальная заработная плата будет на 35,3% выше, чем в 2021 году (средний темп: 5,0% в год).

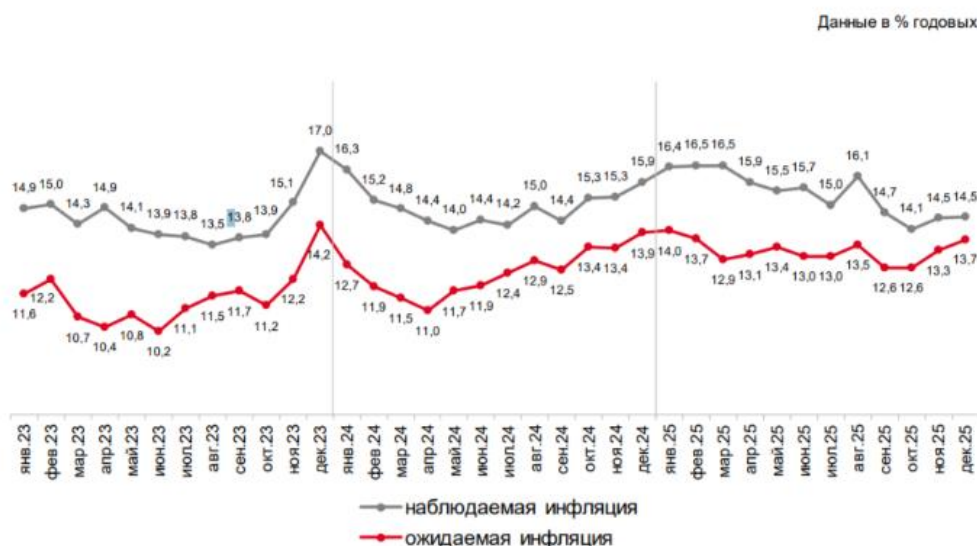
Баланс консолидированного бюджета: Аналитики ожидают меньший дефицит консолидированного бюджета на всем горизонте – 2,5% ВВП (меньше на 0,3 п.п.) в 2026 году, 1,6% ВВП (меньше на 0,1 п.п.) в 2027 году и 1,3% ВВП (меньше на 0,1 п.п.) в 2028 году.

Экспорт товаров и услуг: Аналитики повысили прогнозы на 2026–2027 годы – 506 млрд долл. (+43 млрд долл.) в 2026 году и 488 млрд долл. (+12 млрд долл.) в 2027 году. Прогноз на 2028 год понижен до 487 млрд долл. (-8 млрд долл.). Это на 11% (63 млрд долл.) ниже, чем экспорт в 2021 году.

Импорт товаров и услуг: Прогнозы повышены на всем горизонте – 412 млрд долл. (+7 млрд долл.) в 2026 году и 417 млрд долл. (+4 млрд долл.) в 2027 году. Прогноз на 2028 год – 431 млрд долл. (+4 млрд долл.) Это на 14% (54 млрд долл.) выше, чем импорт в 2021 году.

Курс USD/RUB: Аналитики ожидают более крепкий рубль, чем в мартовском опросе, на всем горизонте. Прогноз на 2026 год – 81,2 рублей за долл., на 2027 год – 89,0 рублей за долл., на 2028 год – 96,3 рублей за доллар (рубль крепче на 1,6–3,5% по сравнению с мартовским опросом).

Цена нефти для налогообложения: Прогноз на 2026 год повышен до 65 долл. за баррель, на 2027 и 2028 годы – до 60 долл. за баррель.



Прямые оценки годовой инфляции: медианные значения, % годовых (Фото: «инФОМ»)

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

Положение России в мире⁹

Таблица 8-3 Основные экономические показатели России¹⁰

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№	Показатели	2021/2020	2022/2021	2023/2022	2024/2023	Янв-дек 2025/2024
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г	+/- %
1.	Валовой внутренний продукт	+5,6	-1,2	+4,1	+4,9	+1,0
2.	Инвестиции в основной капитал	+8,6	+6,7	+9,8	+8,4	-2,3
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом инфляции и выплат по кредитам и страховым)		-1,0	+6,1	+8,2	+7,4

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№	Показатели	2023/2022	2024/2023	2025/2024	Янв-Фев 2026/2025
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- %	+/- %
4.	Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	+5,7	+4,8	+0,9	-2,8
5.	Промышленное производство	+4,3	+4,6	+0,8	-0,8
6.	Продукция сельского хозяйства	+0,2	-3,2	+4,9	+0,7
7.	Строительство всего	+9,0	+2,1	+2,5	-14,9
8.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий			+3,0	
	- в том числе, жилых помещений	+7,5	+0,7	+1,6	-26,7
9.	Грузооборот транспорта	-0,6	+0,4	-0,7	-3,7
10.	Пассажиروоборот транспорта общего пользования	+12,8	+6,3	-0,6	+1,8
11.	Оборот розничной торговли	+6,4	+7,2	+2,6	+0,5
12.	Оборот общественного питания.	+13,9	+9,0	+8,7	+10,9
13.	Объем платных услуг населению	+6,9	+3,3	+2,7	+2,7
14.	Инфляция, %				

⁹ <https://statirel.ru/statistika-rynka/pokvartalnaya-statistika/108-arkhiv-analiz-obshchej-politicheskoj-i-sotsialno-ekonomicheskoy-obstanovki/2323-arkhiv-pdf-analiz-obshchej-politicheskoj-i-sotsialno-ekonomicheskoy-obstanovki>

¹⁰ По данным Росстата, **зеленый** – положительные показатели или динамика, **красный** - отрицательные показатели или динамика.

№	Показатели	2023/2022	2024/2023	2025/2024	Янв-Фев 2026/2025
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- %	+/- %
	- промышленная	+4,0	+12,1	+1,9	-5,1
	- потребительская	+5,9	+9,5	+8,7	+6,0
15.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций реальная (минус инфл)	+0,6	+8,5	+6,5	+8,6

(изменение в рублях)

№	Показатели	2023/2022	2024/2023	2025/2024	Январь 2026/2025
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- %	+/- %
16.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.02.2026 г.	+23,4	+5,4	-1,0	+4,3
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам	+30,1	+6,6	+7,1	+10,4
17.	Задолженность организаций по кредитам и займам на 01.02.2026 г.	+23,9	+17,6	+16,9	+14,9
	- из них просроченная задолженность	-1,1	-7,8	+39,3	+3,5
18.	Международные резервы России (ЗВР), на 27.03.2026 г:	-1,7	+2,0	+25,6	+17,0
19.	Исполнение консолидированного бюджета и бюджетов государственных внебюджетных фондов (профицит (+), дефицит (-)) за январь 2026 года	-1,7	+0,6	-4,2	-5,4
		трлн.руб.	трлн.руб.	трлн.руб.	
20.	Государственный внешний долг, на 01.03.2026 г.	0,0	-2,3	+7,5	+12,3
21.	Сальдо финансового счета платежного баланса, млрд. долл. США	41,5 за 2023 г.	53,2 за 2024 г.	18,7 млрд.р за 9 мес 2025г	

(изменение в рублях в текущих ценах)

Другие показатели		01.01.2020	01.01.2025	01.01.2026	12.05.2026
22.	Ключевая ставка ¹¹ ЦБР с 27.04.2026 г., %	6,25	21,0	16,0	14,5
23.	Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи	61,91	85,75	77,45	78,73
24.	Нефть Brent(Urals / Brent ≈ 0,87-0,90)	68,36	87,0	61,96	111,52

Кредитный рейтинг России

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

Таблица 8-4 Присвоенные России кредитные рейтинги¹², действующие в 2025 году

Агентство	Дата присвоения рейтинга	В иностранной валюте	В национальной валюте
Standard & Poor's	08.04.2022	SD - (негативный) <i>преддефолтное состояние</i>	СС (негативный) <i>очень высокая подверженность рискам, дефолт пока не произошёл, 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 2025 году:

С 22.12.2025 - Совет директоров Банка России от 19.12.2025 г. принял решение понизить ключевую ставку на 50 б.п. 16,0%,

С 16.02.2026 - Совет директоров Банка России от 20.03.2026 г. принял решение понизить ключевую ставку на 50 б.п. 15,50%,

С 23.03.2026 - Совет директоров Банка России от 20.03.2026 г. принял решение понизить ключевую ставку на 50 б.п. 15%,

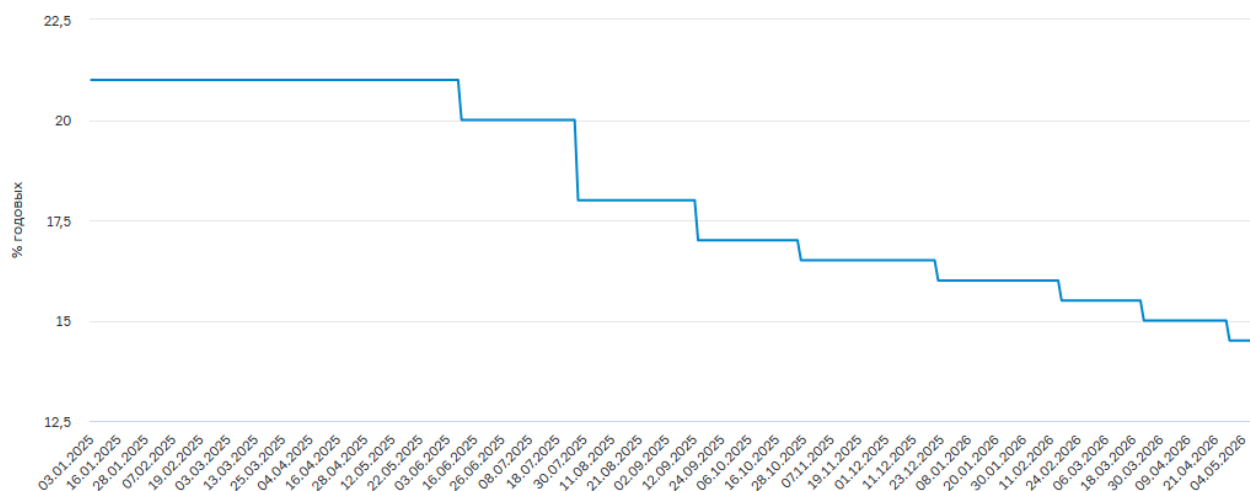
С 27.04.2026 - Совет директоров Банка России от 24.04.2026 г. принял решение понизить ключевую ставку на 50 б.п. 14,50%¹³

¹¹ <https://cbr.ru/key-indicators/>

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

¹³ <https://cbr.ru/press/keypr/>, https://cbr.ru/hd_base/KeyRate/

01.01.2025 - 11.05.2026



Основная причина снижения ключевой ставки в 2026 году:

Динамика внутреннего спроса приблизилась к возможностям расширения предложения товаров и услуг. При этом показатели устойчивого роста цен пока не снижаются и, по оценке Банка России, остаются в диапазоне 4–5% в пересчете на год. Сохраняется существенная неопределенность со стороны внешних условий и параметров бюджетной политики.

Банк России будет оценивать целесообразность дальнейшего снижения ключевой ставки на ближайших заседаниях в зависимости от устойчивости замедления инфляции, динамики инфляционных ожиданий, а также от оценки рисков со стороны внешних и внутренних условий. Базовый сценарий предполагает среднюю ключевую ставку в диапазоне 14,0–14,5% годовых в 2026 году и 8,0–10,0% годовых в 2027 году. По прогнозу Банка России, с учетом проводимой денежно-кредитной политики годовая инфляция снизится до 4,5–5,5% в 2026 году. Устойчивая инфляция сложится вблизи 4% во втором полугодии 2026 года. В 2027 году и далее годовая инфляция будет находиться на цели.

В 1к26 текущий рост цен с поправкой на сезонность в среднем составил 8,7% в пересчете на год после 4,4% в 4к25. Аналогичный показатель базовой инфляции в среднем составил 6,3% после 5,0% в предыдущем квартале. Такая динамика связана с разовыми факторами (прежде всего с повышением НДС и индексацией регулируемых цен и тарифов). С их исключением оценка устойчивой инфляции не изменилась и в целом находится в диапазоне 4–5% в пересчете на год. Годовая инфляция, по оценке на 20 апреля, составила 5,7%.

Инфляционные ожидания с марта менялись разнонаправленно. Инфляционные ожидания населения снизились. Ценовые ожидания бизнеса существенно не изменились. Ожидания участников финансового рынка немного выросли. В целом ожидания будущей инфляции сохраняются на повышенном уровне. Это может препятствовать ее устойчивому замедлению.

По оперативным данным, российская экономика в 1к26 замедлилась, в том числе из-за подстройки к произошедшим налоговым изменениям. Также повлияло меньшее количество рабочих дней и неблагоприятные погодные условия. Инвестиционная активность остается сдержанной. Сохраняется тенденция на замедление роста потребительского спроса, несмотря на некоторое оживление в марте. С учетом того что динамика экономической активности в 1к26 во многом обусловлена разовыми факторами, прогноз по росту ВВП в 2026 году сохранен на уровне 0,5–1,5%.

Напряженность на рынке труда постепенно снижается. По данным опросов, доля предприятий, испытывающих дефицит кадров, продолжает сокращаться и находится на минимальном значении с середины 2023 года. Компании планируют более умеренные индексации зарплат в 2026 году по сравнению с 2023–2025 годами. При этом безработица остается на исторических минимумах, а рост зарплат продолжает опережать рост производительности труда.

Денежно-кредитные условия немного смягчились, но остаются жесткими. Процентные ставки уменьшились в большинстве сегментов финансового рынка. Неценовые условия банковского кредитования по-прежнему жесткие.

Кредитная активность сдержанная. Это в том числе связано с рекордно высоким авансированием госрасходов в 1к26. Склонность домашних хозяйств к сбережению в целом остается высокой.

Проинфляционные риски по-прежнему преобладают над дезинфляционными на среднесрочном горизонте. Основные проинфляционные риски связаны с ухудшением перспектив мировой экономики и ростом ценового давления в мире на фоне усиления геополитической напряженности, а также с высокими инфляционными ожиданиями и длительным периодом роста зарплат темпами выше роста производительности труда. Дезинфляционные риски связаны с более значительным замедлением внутреннего спроса.

Банк России исходит из объявленных параметров бюджетной политики. Они предполагают, что на среднесрочном горизонте бюджетная политика будет способствовать замедлению инфляции. В случае более высоких расходов, сопровождаемых ростом структурного дефицита бюджета, потребуется более жесткая денежно-кредитная политика, чем в базовом сценарии.

Прогнозы развития экономики России¹⁴

По оценке Минэкономразвития России, прирост ВВП за январь-июль 2025 года составил 1,1 % после 4,3 % за 2024 год в целом. Основная причина охлаждения экономики – замедление внутреннего спроса как потребительского, так и инвестиционного на фоне жестких денежно-кредитных условий.

Рост промышленного производства замедлился до 0,8 % за январь-июль 2025 года после 5,6 % за 2024 год в целом, в том числе по обрабатывающей промышленности – 3,3 % после 9,8 %. Замедление обусловлено динамикой всех групп товаров (инвестиционного, промежуточного и потребительского назначения). По итогам 2025 года прирост промышленного производства оценивается на уровне 1,5 %, в том числе обрабатывающей промышленности – 3,1 процента.

В 2025 году ожидается рост производства продукции сельского хозяйства на фоне более высокого урожая по большинству видов культур. За январь-июль текущего года прирост составил 1,0 % г/г, прирост за 2025 год прогнозируется на уровне 2,2 % после сокращения выпуска в 2024 году на 3,2 процента.

По итогам года ожидается замедление динамики инвестиций в основной капитал, в том числе с учетом высокой базы прошлых лет (накопленный рост за период 2021-2024 годов составил 36,6 %) – рост в реальном выражении на 1,7 % в 2025 году после роста на 7,4 % в 2024 году.

Рост реальных денежных доходов населения в 2025 году продолжается высокими темпами. В I полугодии 2025 года реальные денежные доходы населения выросли на 6,9 % г/г (в 2024 году – на 8,4 процента). По итогам 2025 года ожидается замедление темпов роста реальных денежных доходов населения, но в целом они сохранятся на высоком уровне (оценка 2025 года – рост на 4,2 процента). Рост реальных располагаемых денежных доходов ожидается на уровне 3,8 % (в 2024 году – рост на 7,3 процента).

По всем основным компонентам доходов наблюдалась положительная динамика по итогам I полугодия 2025 года. При этом наиболее высокие темпы роста отмечались по доходам от предпринимательской деятельности (+12,8 % в реальном выражении) и по доходам от собственности (+12,0 %) на фоне высоких ставок по банковским вкладам.

Однако с начала 2025 года оформился тренд на замедление прироста основного компонента доходов – заработной платы – на фоне снижения спроса на кадры в экономике и общего уровня напряженности на рынке труда.

Так, увеличение реальной заработной платы за I полугодие 2025 года составило 4,1 % (9,7 % в 2024 году). По итогам 2025 года ожидается рост реальной заработной платы на уровне 3,4 % (номинальной – на 12,6 %) после высокой базы прошлых лет (накопленный рост за период 2023-2024 годы составил 18,7 % в реальном выражении).

Инфляция в июле замедлилась до 8,8 % г/г и до 8,1 % г/г в августе с пиковых уровней марта (10,3 % г/г). По итогам 2025 года рост потребительских цен ожидается на уровне 6,8 % декабрь к декабрю.

Основные параметры базового варианта

Базовый вариант прогноза социально-экономического развития основан на предпосылках о сохранении текущего уровня санкционного давления на российскую экономику. Влияние неопределенности в мировой экономике на фоне имеющейся жесткой риторики о протекционистской политике со стороны администрации США, а также возможных ответных мер их основных торговых партнеров будет ограниченным – по мере все большей адаптации участников международной торговли к регулярным заявлениям об изменении объемов пошлин, сроков и адресатов их введения рынки будут не так волатильно реагировать на них, как в начале 2025 года. При этом частичная сегментация торговых связей не будет существенным образом влиять на динамику мировой

¹⁴ Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2026 год и на плановый период 2027 и 2028 годов, https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/prognoz_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2026_god_i_na_planovyy_period_2027_i_2028_godov.html, дата публикации 26.09.2025 г.

экономики – спрос на товары традиционного экспорта России будет сохраняться со стороны основных торговых партнеров.

Цена нефти марки Brent будет находиться в диапазоне 70-72 долл. США за баррель. Дисконт цены на нефти марки Юралс постепенно сократится с 12 долл. США за баррель в 2025 году до 7 долл. США за барр. к 2028 году за счет оптимизации логистики и дальнейшей переориентации экспортных потоков.

Курс рубля

В 2026-2028 годах прогнозируется постепенное ослабление номинального курса (до 92,2 руб. за долл. США в среднем за 2026 год и далее до 100,1 руб. за долл. США в среднем за 2028 год).

Инфляция

С 2026 года ожидается выход инфляции на уровень в 4,0 % г/г (декабрь к декабрю), что соответствует таргету Банка России.

Экономический рост

Основным фактором роста ВВП на среднесрочную перспективу станет внутренний спрос. При складывающихся жестких денежно-кредитных условиях в 2026 году инвестиционная активность сократится на 0,5 %. В 2027 и 2028 годах с учетом лагов смягчения денежно-кредитных условий ожидается возврат высоких темпов роста инвестиционной активности – до 3,8 % и 3,3 % соответственно.

В секторе потребительской активности в 2026 году темпы роста замедлятся до уровня 1,2 %. Рост оборота розничной торговли оценивается на уровне 1,1 %, платных услуг населению – 1,0 %, оборота общественного питания – 4,8 процента.

В дальнейшем ожидается ускорение роста потребительской активности до 3,7 % в 2027 году и 3,5 % в 2028 году: оборота розничной торговли – до 3,9 % и 3,6 %, объема платных услуг населению – по 2,4 % ежегодно, оборота общественного питания – до 6,5 % и 5,9 % соответственно. Одним из факторов, способствующих росту потребления, будет плавное снижение нормы сбережения населения (с 10 % в 2024 году до 6,7 % к 2028 году).

Сохранению роста потребительского спроса на среднесрочном горизонте будет способствовать рост реальных располагаемых денежных доходов населения на 2,1 % в 2026 году и далее – на 3,5 % и 3,0 % в 2027 и 2028 годах соответственно. Увеличение реальных денежных доходов населения продолжится со средним темпом 3 % 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 2027 и 2028 годах ожидается увеличение номинальных заработных плат в среднем на 7,7 % в год, а также рост реальной заработной платы в диапазоне от 2,4 до 3,9% в год. Росту заработной платы будет способствовать ежегодное повышение минимального размера оплаты труда (МРОТ).

С 1 января 2026 года в совокупности МРОТ увеличится на 20,7 % и составит 27 093 рубля.

Ситуация на рынке труда продолжит оставаться стабильной благодаря реализации мер поддержки Правительства Российской Федерации, направленных на стимулирование занятости, а также повышение уровня подготовки и переподготовки рабочей силы к потребностям экономики.

Так, численность занятого населения к 2028 году возрастет до 74,8 млн человек (в 2025 году – 74,5 млн человек). На фоне замедляющихся темпов роста экономики в 2026 году уровень безработицы может увеличиться до 2,6 % рабочей силы. В 2028 году уровень безработицы постепенно вернется к значениям 2025 года – 2,3 % рабочей силы.

Экспорт товаров в 2026 году вырастет в реальном выражении на 3,1 % с учетом эффекта низкой базы 2025 года – наибольшими темпами будет расти нефтегазовый экспорт, который увеличится на 3,3 % к уровню предшествующего года, нефтегазовый экспорт увеличится на 2,9 %. В 2027-2028 годах товарный экспорт будет расти в среднем на 4,9 % в год при опережающих темпах роста нефтегазовой составляющей.

Импорт товаров в 2026 году, по оценке, сохранится на уровне предыдущего года в реальном выражении. В 2027-2028 годах импорт товаров будет расти в среднем на 3,4 % в год.

В результате торговый баланс увеличится с 4,2 % ВВП в 2025 году до 4,8 % ВВП в 2026 году и 5,9 % ВВП к 2028 году.

Дефицит баланса услуг на среднесрочном горизонте будет относительно стабильным и в среднем составит 44 млрд долл. США в год.

В результате сальдо счета текущих операций увеличится с 1,5 % ВВП в 2025 году до 1,9 % ВВП в 2026 году и до 2,5 % ВВП к 2028 году.

Траектория развития в 2026–2028 годы будет в значительной степени определяться эффективной реализацией мер экономической политики, прежде всего, реализацией утвержденных Национальных

проектов, сбалансированной бюджетной политикой. А также за счет сбалансированной денежно-кредитной политики, учитывающей, наряду с целевым ориентиром по инфляции, необходимость в финансовых ресурсах для экономического развития.

В результате в 2026 году ВВП увеличится на 1,3 %, в 2027 и 2028 годах – на 2,8 и 2,5 % в год соответственно. К концу 2028 году ВВП превысит уровень 2024 года на 7,9 %, составив в номинальном выражении более 276 трлн рублей.

Риски прогноза

Со стороны внешних условий ключевым риском остается возможное замедление темпов роста мировой экономики, что потенциально может отразиться на спросе на традиционные товары российского экспорта, выразиться в снижении экспортных цен на них. В свою очередь, 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 более длительным периодом сохранения жестких денежно-кредитных условий, что может негативно сказаться на инвестиционной и потребительской активности. В свою очередь, это формирует и определенные бюджетные риски, связанные с сокращением доходных поступлений в бюджет и, как следствие, сокращением отдельных расходных направлений. Реализация соответствующих рисков заложена в консервативном варианте прогноза.

Таблица 8-5 Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации (сравнения по вариантам прогноза)

	2024	2025	2026	2027	2028
	отчет	оценка	прогноз	прогноз	прогноз
Валовой внутренний продукт, млрд рублей					
базовый	201 152	217 290	235 067	255 498	276 346
консервативный		217 290	230 177	247 446	265 897
темп роста ВВП, %					
базовый	4,3	1,0	1,3	2,8	2,5
консервативный		1,0	0,8	1,5	1,9
дефлятор ВВП, %					
базовый	9,3	6,9	6,8	5,7	5,5
консервативный		6,9	5,1	5,9	5,5
Цена на нефть марки Юралс, долл/барр					
базовый	66,6	58,0	59,0	61,0	65,0
консервативный		58,0	44,0	48,3	51,2
Курс доллара среднегодовой, рублей за доллар США					
базовый	92,4	86,1	92,2	95,8	100,1
консервативный		86,1	94,8	99,3	104,2
Индекс потребительских цен на конец года, % к декабрю					
базовый	9,5	6,8	4,0	4,0	4,0
консервативный		6,8	4,0	4,0	4,0
Индекс потребительских цен в среднем за год, %					
базовый	8,5	9,0	5,1	4,0	4,0
консервативный		9,0	5,1	4,0	4,0
Промышленность, %					
базовый	5,6	1,5	2,3	3,1	2,8
консервативный		1,5	0,8	1,4	1,6
Инвестиции в основной капитал, %					
базовый	7,4	1,7	-0,5	3,8	3,3
консервативный		1,7	-1,3	2,2	2,6
Объем платных услуг населению, %					
базовый	3,3	2,6	1,0	2,4	2,4
консервативный		2,6	0,4	0,8	1,6
Оборот розничной торговли, %					
базовый	7,7	2,5	1,1	3,9	3,6
консервативный		2,5	0,3	2,0	2,6
Реальные располагаемые доходы населения, %					
базовый	7,3	3,8	2,1	3,5	3,0
консервативный		3,8	1,6	2,3	2,3
Реальная заработная плата, %					
базовый	9,7	3,4	2,4	3,9	3,2
консервативный		3,4	1,9	2,4	2,4
Производительность труда, %					
базовый	3,5	0,6	1,3	2,7	2,2
консервативный		0,6	0,8	1,5	1,8
Уровень безработицы, % к рабочей силе					
базовый	2,5	2,3	2,6	2,5	2,3
консервативный		2,3	2,6	2,6	2,6
Фонд заработной платы работников организаций, млрд руб.					
базовый	46242,3	52326,7	56463,8	61047,0	65688,7

	2024	2025	2026	2027	2028
	отчет	оценка	прогноз	прогноз	прогноз
консервативный		52326,7	56218,4	59867,9	63873,5
Фонд заработной платы работников организаций, % г/г					
базовый	20,0	13,2	7,9	8,1	7,6
консервативный		13,2	7,4	6,5	6,7

Выводы по прогнозу -

Таблица 8-6 Прогноз основных макроэкономических показателей¹⁵

Показатель	Источник	2026	2027	2028
Темп роста ВВП, в % к пред. году	Основные макроэкономические параметры среднесрочного прогноза социально-экономического развития Российской Федерации до 2028 г. (с учетом уточнений от 30.09.2025 г.)	101,3	102,8	102,5
	Макроэкономический опрос Банка России (декабрь 2025 г.)	101,1	101,7	101,8
	Refinitiv Eikon (декабрь 2025 г.)	101,2	101,5	—
	Прогноз социально-экономического развития России на 2025-2028 гг. (Центр макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования, декабрь 2025 г.)	100,9-101,2	101,0-101,4	101,2-101,5
Индекс потребительских цен на середину года, %	Консенсус-прогноз НАО «Евроэксперт»	5,5%	4,3%	4,0%
	Основные макроэкономические параметры среднесрочного прогноза социально-экономического развития Российской Федерации до 2028 г. (с учетом уточнений от 30.09.2025 г.)	5,1%	4,0%	4,0%
	Refinitiv Eikon (декабрь 2025 г.)	5,5%	4,5%	—
	Макроэкономический опрос Банка России (декабрь 2025 г.)	5,5%	4,5%	4,0%
	OECD (декабрь 2025 г.)	5,4%	4,3%	—
Реальные располагаемые денежные доходы населения, в % к пред. году	Среднесрочный прогноз Банка России (от 24.10.2025 г.)	5,8%	4,0%	4,0%
	Прогноз социально-экономического развития России на 2025-2028 гг. (Центр макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования, декабрь 2025 г.)	101,2-101,5	101,3-101,5	101,3-101,7
Курс доллара США, руб./долл. США	Основные макроэкономические параметры среднесрочного прогноза социально-экономического развития Российской Федерации до 2028 г. (с учетом уточнений от 30.09.2025 г.)	102,1	103,5	103,0
	Консенсус-прогноз НАО «Евроэксперт»	92,31	99,15	103,44
	Макроэкономический опрос Банка России (декабрь 2025 г.)	90,30	97,60	102,00
	Консенсус-прогноз Института «Центр развития» (ноябрь 2025 г.)	92,75	99,20	102,65
	Евразийский Банк Развития (декабрь 2025 г.)	94,00	104,00	109,00
Курс евро, руб./евро	Основные макроэкономические параметры среднесрочного прогноза социально-экономического развития Российской Федерации до 2028 г. (с учетом уточнений от 30.09.2025 г.)	92,20	95,80	100,10
	Консенсус-прогноз НАО «Евроэксперт»	100,75	109,20	114,85
Ключевая ставка Банка России, %	Евразийский Банк Развития (декабрь 2025 г.)	94,00	104,00	109,00
	Консенсус-прогноз НАО «Евроэксперт»	13,6%	9,7%	8,9%
	Макроэкономический опрос Банка России (декабрь 2025 г.)	14,1%	10,3%	8,9%
	Консенсус-прогноз Института «Центр развития» (ноябрь 2025 г.)	13,3%	9,9%	8,7%
Курс евро, руб./евро	Refinitiv Eikon (декабрь 2025 г.)	13,0%	10,5%	10,0%
	Среднесрочный прогноз Банка России (от 24.10.2025 г.)	14,0%	8,0%	8,0%

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

8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

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

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

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

Земельные участки вне поселений - межселенные территории:

¹⁵ <https://euroexpert.ru/analytics>

¹⁶ <https://cyberpedia.su/8x91a.html>

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

Жилье – жилые здания и помещения:

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

Коммерческая недвижимость:

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

Промышленная недвижимость:

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

Недвижимость социально-культурного назначения:

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

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

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

Таблица 8.2-1 Классификация рынков недвижимости

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

Московская область¹⁹ остается одним из самых востребованных регионов России для покупки земельных участков под строительство домов, дач или инвестиций. В 2025 году стоимость земли в Московской области продолжает расти благодаря близости к Москве, развитию инфраструктуры и высокому спросу на загородную недвижимость. В этой статье мы разберем, сколько стоит сотка земли в Московской области, какие факторы влияют на цены, и дадим рекомендации для тех, кто планирует купить участок в 2025 году.

В 2025 году средняя стоимость сотки земли в Московской области варьируется от 50 000 до 2,5 млн рублей, в зависимости от удаленности от МКАД, назначения участка и доступности инфраструктуры. По данным аналитиков, средняя цена за сотку составляет около 250 000–300 000 рублей, а средняя стоимость участка — 3,5–5 млн рублей. В 2024 году цены на землю выросли на 10–15% по сравнению с 2023 годом, и в 2025 году эксперты прогнозируют дальнейший рост на 8–12% из-за ограниченного предложения и увеличения спроса на загородное жилье.

Цены по направлениям и типам участков:

- Новорижское направление (Красногорск, Истра): Премиум-сегмент, где участки под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) стоят от 500 000 рублей за сотку (50 км от МКАД) до 1,5–2,5 млн рублей за сотку вблизи Москвы (например, 10 соток в Красногорске за 15–25 млн рублей).
- Дмитровское направление (Долгопрудный, Дмитров): Цены на участки под ИЖС начинаются от 300 000 рублей за сотку (6 соток в Лобне за 1,8–2,5 млн рублей) и достигают 1 млн рублей за сотку у водоемов (например, Икшинское водохранилище).
- Ярославское направление (Пушкино, Сергиев Посад): Участки стоят от 150 000 рублей за сотку в 50–70 км от МКАД до 600 000 рублей за сотку вблизи Пушкино.
- Симферопольское и Каширское направления (Чехов, Домодедово): Участки под ИЖС начинаются от 100 000 рублей за сотку (10 соток в Чехове за 1–1,5 млн рублей) и достигают 400 000 рублей за сотку ближе к Москве.
- СНТ и земли сельхозназначения: Дачные участки и земли для личного подсобного хозяйства (ЛПХ) стоят от 50 000 рублей за сотку в удаленных районах (например, Шатура, Орехово-Зуево) до 200 000 рублей за сотку вблизи городов.
- Коммерческие участки: Земля под бизнес (склады, торговые центры) вблизи МКАД или ЦКАД стоит от 1 млн рублей за сотку (например, 20 соток в Химках за 20–30 млн рублей).

Средняя цена сотки земли в Московской области ниже, чем в Москве, но выше, чем в Краснодарском крае и Крыму. Близость к столице, развитая транспортная сеть (ЦКАД, МЦД) и высокий спрос на загородное жилье делают Подмоскovie привлекательным для покупателей и инвесторов.

Цены на земельные участки в Московской области зависят от следующих факторов:

- Удаленность от Москвы: Участки в 10–20 км от МКАД стоят на 50–70% дороже, чем в 50–70 км. Например, 8 соток в Красногорске (15 км от МКАД) стоят 12 млн рублей, а в Сергиевом Посаде (70 км) — 2,4 млн рублей.
- Инфраструктура: Близость к школам, детским садам, ТРЦ (например, «Мега Химки», «Вегас Крокус Сити») и транспортным узлам (МЦД, ЦКАД) повышает цену на 20–30%.
- Коммуникации: Участки с подведенными газом, водой, электричеством (15 кВт) и канализацией стоят дороже. Например, участок 10 соток в Истре с коммуникациями оценивается в 6–8 млн рублей.

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>

¹⁹<https://geotecheng.ru/skolko-stoit-zemlya-v-moskovskoj-oblasti-2025/>

- Назначение земли: Участки под ИЖС дороже, чем СНТ или ЛПХ. Коммерческие земли вблизи крупных трасс (например, Новорижское шоссе) стоят до 2 млн рублей за сотку.
- Спрос и предложение: В 2024 году спрос на участки под ИЖС вырос на 7%, а предложение сократилось на 5%, что поддерживает рост цен.

Земля в Московской области остается высокодоходным активом. В 2024 году цены выросли на 10–15%, и в 2025 году прогнозируется рост на 8–12%. Инвесторы выбирают участки под ИЖС и коммерческое использование, ожидая доходности от перепродажи или аренды. Участки вблизи водоемов (например, Истринское водохранилище) и развитых пригородов (Химки, Красногорск) особенно популярны.

8.4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Неспециализированное имущество достаточно широко представлено на открытом конкурентном рынке.

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

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

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

Анализ НЭИ для земельного участка как свободного

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

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

Критерий юридической допустимости

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

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

Таким образом, юридически допустимо использовать земельные участки:

-для сельскохозяйственного производства;

-для дачного строительства.

Критерии физической возможности и экономической оправданности

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

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

Рельеф участков спокойный, форма правильная. Транспортная доступность хорошая.

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

Критерий максимальной продуктивности

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

Анализ НЭИ для земельного участка с существующими улучшениями

Земельные участки не застроены.

Вывод

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

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

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

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

Таблица 8.5-1 Предложения по продаже земельных 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	68	245	для дачного строительства	24 490	6 000 000	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/234873803/	916 394-64-92
2	Московская обл., Раменский г.о., сельское поселение Ульянинское	60	245,00	Под дачное строительство	20 408	5 000 000	https://www.avito.ru/mescherino/zemelnye_uchastki/uchastok_245_ga_snt_dnp_3530483454	-
3	Московская область, Раменский муниципальный округ, КонтинентЪ коттеджный поселок	44	4848,00	Под дачное строительство	39 000	189 072 000	https://www.avito.ru/rechitsy/zemelnye_uchastki/uchastok_4848_ga_snt_dnp_4673588397	915 214-57-61
4	Московская обл., Раменский г.о., коттеджный пос. Аргуновские дачи	65	245,00	Под дачное строительство	8 571	2 100 000	https://www.avito.ru/mescherino/zemelnye_uchastki/uchastok_245_ga_snt_dnp_2485103970	996 011-48-75
5	Московская обл., Раменский г.о., д. Старомайково	59	245,00	Сельскохозяйственное производство	6 735	1 650 000	https://www.avito.ru/mescherino/zemelnye_uchastki/uchastok_245_ga_snt_dnp_7695271692	(903) 731-08-77
6	Московская обл., Раменский муниципальный округ, д. Коробово	51	245	Сельскохозяйственное производство	8 163	1 999 990	https://www.avito.ru/bronnitsy/zemelnye_uchastki/uchastok_245_ga_snt_dnp_7552005601	(967) 558-15-12
7	Московская обл., г.о. Воскресенск, с. Фаустово	61	350	Сельскохозяйственное производство	5 079	1 777 777	https://www.avito.ru/beloozyorskij/zemelnye_uchastki/uchastok_35_ga_snt_dnp_3530607673	(903) 791-97-44
8	Московская обл., Раменский муниципальный округ, д. Бахтеево	51	2200,00	Сельскохозяйственное производство	4 773	10 500 000	https://www.avito.ru/elektroizolyator/zemelnye_uchastki/uchastok_22_ga_snt_dnp_7471546675	(958) 710-18-22
9	Московская обл., Раменский г.о., сельское поселение Новохаритоновское	51	600	Сельскохозяйственное производство	3 917	2 350 000	https://www.avito.ru/elektroizolyator/zemelnye_uchastki/uchastok_6_ga_snt_dnp_1995155310	
10	Московская обл., Раменский г.о., д. Сидорово	57	450	Сельскохозяйственное производство	4 444	2 000 000	https://www.avito.ru/elektroizolyator/zemelnye_uchastki/uchastok_45_ga_snt_dnp_7674572042	(958) 488-99-04
11	Московская обл., Раменский г.о., сельское поселение Ульянинское	64	245	Сельскохозяйственное производство	9 184	2 250 000	https://www.avito.ru/mescherino/zemelnye_uchastki/uchastok_245_ga_snt_dnp_3015224790	(958) 488-99-04

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.	12 251

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»

Таблица 8.5-3 Предложения по продаже земельных участков для сельскохозяйственного производства для участка 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., муниципальный округ Егорьевск, д. Сурово	97	1466	Есть возможность подключения	Имеются	819	1 200 000	https://www.avito.ru/egorevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_1466_ga_snt_dnp_7312486631	965 435-26-25
2	Московская обл., муниципальный округ Шатура, д. Вяхирево	143	1050	Есть возможность подключения	Имеются	952	1 000 000	https://www.avito.ru/shatura/zemelnye_uchastki/uchastok_105_ga_snt_dnp_7593156266	(966) 444-70-37
3	Владимирская область, Петушинский район, деревня Норкино	127	7 040	Есть возможность подключения	Имеются	638	4 490 000	https://vladimir.move.ru/objects/9255267666/	(910) 090-43-99
4	Московская обл., г.о. Шатура, с. Ивановская	148	1 803	Есть возможность подключения	Имеются	1 387	2 500 000	https://www.avito.ru/cherusti/zemelnye_uchastki/uchastok_1803_ga_snt_dnp_3188971086	(958) 709-32-78
5	Московская обл., Орехово-Зуевский г.о., д. Тепёрки	80	3 389	Есть возможность подключения	Имеются	1 290	4 371 810	https://www.avito.ru/elektrogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_3389_ga_snt_dnp_7543312946	992 128-60-66
6	Владимирская обл., Петушинский р-н, муниципальное образование Пекшинское, д. Пекша	126	10 000	Есть возможность подключения	Имеются	400	4 000 000	https://www.avito.ru/kosterevo/zemelnye_uchastki/uchastok_100_ga_snt_dnp_3824327875	958 616-65-38
7	Владимирская обл., Петушинский муниципальный округ, д. Ильинки	125	4 844,52	Есть возможность подключения	Имеются	490	2 375 000	https://www.avito.ru/kosterevo/zemelnye_uchastki/uchastok_4845_ga_snt_dnp_7920509135	969 819-60-12
8	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

Источник: данные Интернет, анализ Оценщика

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

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	400
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	1 387
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	826

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. Кузьево	53	9,00	Есть возможность подключения	Имеются	55 556	500 000	https://www.avito.ru/rechitsy/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot_snt_dnp_7724796770	958 795-0586
2	Московская обл., Раменский г.о., д. Юрасово	70	8,00	Есть возможность подключения	Имеются	56 250	450 000	https://www.avito.ru/bronnitsy/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_snt_dnp_895567630	-

№	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
3	Московская обл., Раменский г.о., пос. Першино Парк	59	9,00	Есть возможность подключения	Имеются	85 000	765 000	https://www.avito.ru/bronnitsy/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot_snt_dnp_2171952040	958 721-51-38
4	Московская обл., Раменский г.о., д. Юрасово	70	8,00	Есть возможность подключения	Имеются	56 250	450 000	https://www.avito.ru/bronnitsy/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_snt_dnp_895567630	-
5	Московская обл., Раменский муниципальный округ, некоммерческое партнерство Одуванчик	53	12,40	Есть возможность подключения	Имеются	64 516	800 000	https://www.avito.ru/rechitsy/zemelnye_uchastki/uchastok_124_sot_snt_dnp_7938543786	958 480-53-06
6	Московская обл., Раменский муниципальный округ, коттеджный пос. Костин лес	65	10,00	Есть возможность подключения	Имеются	40 000	400 000	https://www.avito.ru/voskresensk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_snt_dnp_3850715006	958 721-51-38
7	Московская обл., Раменский муниципальный округ, КП Карпово кантри клуб	53	9,60	Есть возможность подключения	Имеются	98 958	950 000	https://www.avito.ru/elektrozolyator/zemelnye_uchastki/uchastok_96_sot_snt_dnp_7907843591	966 444-30-74
8	Московская обл., Раменский муниципальный округ, КП Карпово кантри клуб	53	10,00	Есть возможность подключения	Имеются	96 000	960 000	https://www.avito.ru/elektrozolyator/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_snt_dnp_7599117647	966 444-30-74
9	Московская обл., Раменский муниципальный округ, КП Карпово кантри клуб	53	8,70	Есть возможность подключения	Имеются	77 011	670 000	https://www.avito.ru/elektrozolyator/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_snt_dnp_7599117647	966 444-30-74
10	Московская обл., Раменский муниципальный округ, ДНТ Васильково, 89	52	12,00	Есть возможность подключения	Имеются	104 167	1 250 000	https://www.avito.ru/elektrozolyator/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_snt_dnp_8078946811	966 444-30-74
11	Московская обл., Раменский муниципальный округ, коттеджный пос. Эко Карпово	53	8,00	Есть возможность подключения	Имеются	111 250	890 000	https://www.avito.ru/elektrozolyator/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_snt_dnp_7266622104	966 444-30-74
12	Московская обл., Раменский г.о., с. Карпово	53	6,10	Есть возможность подключения	Имеются	109 820	669 900	https://www.avito.ru/elektrozolyator/zemelnye_uchastki/uchastok_61_sot_snt_dnp_7210805615	966 444-30-74
13	Московская область, Раменский муниципальный округ, Бахтево деревня	51	8,00	Есть возможность подключения	Имеются	62 500	500 000	https://www.cian.ru/sale/suburban/318014174/	916 600-85-01
14	Московская обл., Раменский муниципальный округ, КП Карпово кантри клуб	53	9,00	Есть возможность подключения	Имеются	78 889	710 000	https://www.cian.ru/sale/suburban/209725541/	915 125-64-17
15	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

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.	40 000
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	111 250
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	76 819

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 площадь для участков под дачное строительство приведены в справочнике «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область)» 9 издание, Москва 2026. Согласно данным справочника корректировка на торг для участков под жилищное строительство имеет следующие значения:

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Соотношение цены предложения и цены сделки	10,84	6,36	15,52

Корректировка на торг для участков под сельскохозяйственное производство

Согласно данным справочника «Справочник оценщика недвижимости-2025 «Земельные участки. Сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на

торг. Коэффициенты капитализации» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2025 год, под ред. Лейфера Л.А., корректировка торг имеет следующие значения:

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Земельные участки под пашни	13,2%	10,9%	15,6%
2. Земельные участки под кормовые угодья	13,8%	11,5%	16,0%
3. Земельные участки под многолетние насаждения	15,0%	12,8%	17,1%
4. Земельные участки, классифицируемые как залежь	18,5%	16,2%	20,8%

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.

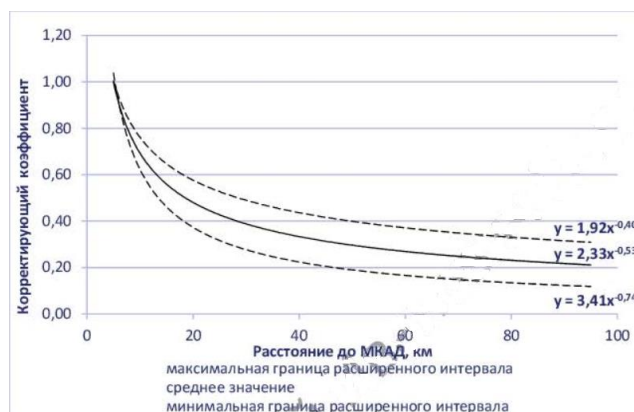
Поэтому размер корректировки на функциональное назначение определить зачастую весьма затруднительно, по причине всего рекомендуется подбирать аналоги сопоставимого с оцениваемым земельным участком функционального назначения.

Удаленность от МКАД

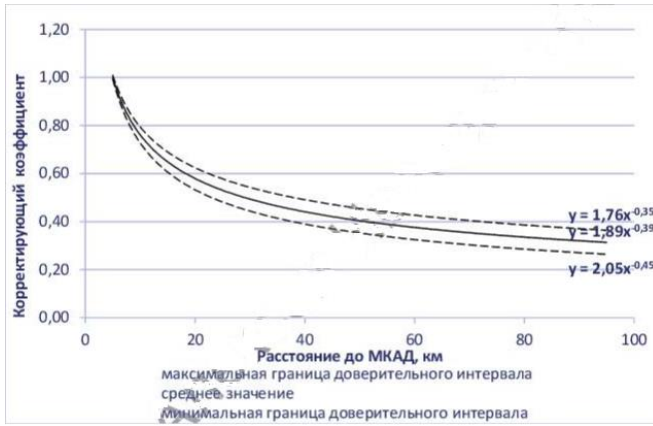
Цена предложения недвижимости зависит от места расположения объекта оценки и его удаленности от МКАД. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов города/регионов государства, удобством положения для объектов недвижимости определенного функционального назначения.

Возможное значение корректировки на удаление от МКАД приведены в справочнике «Справочнике оценщика недвижимости 2025. Земельные участки. Часть 1», Нижний Новгород, 2025 год. Согласно данным справочника зависимость цены от удаления от МКАД имеет следующий вид:

Корректировка на удаленность от МКАД для участков под дачное строительство



Корректировка на удаленность от МКАД для участков сельскохозяйственного назначения



Площадь земельного участка.

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

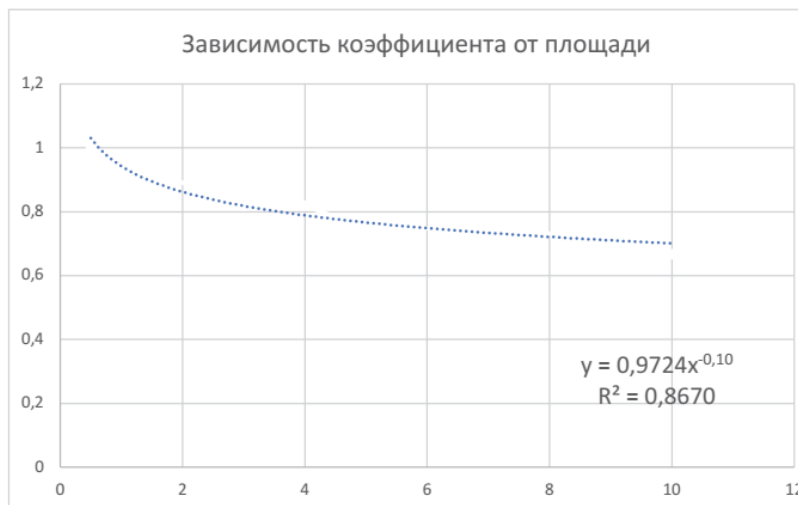
При прочих равных условиях, большие по площади земельные участки могут продаваться по более низкой в пересчете на единицу площади цене, что обуславливается большим сроком экспозиции. В данном случае корректировка рассчитана на основании исследования зависимости цены участков от их площади.

Согласно данным справочника «Справочник оценщика недвижимости-2025 «Земельные участки. Сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2025 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

Площадь, га		аналог			
		<10	10-30	30-100	>100
объект оценки	<10	1,00	1,09	1,19	1,35
	10-30	0,92	1,00	1,09	1,24
	30-100	0,84	0,92	1,00	1,14
	>100	0,74	0,81	0,88	1,00

Возможное значение корректировки на площадь для участков под дачное строительство приведены в справочнике «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область)» 9 издание, Москва 2026. Согласно данным справочника зависимость цены от площади имеет следующее значение:



Матрица корректировок на площадь

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, ГА	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ				
		0,5–1	1–5	5–10	10–20	>20
0,5–1		1,00	1,09	1,19	1,32	1,49
1–5		0,92	1,00	1,09	1,21	1,37
5–10		0,84	0,92	1,00	1,11	1,25
10–20		0,76	0,83	0,90	1,00	1,13
>20		0,67	0,73	0,80	0,88	1,00

Индивидуальные характеристики

Возможное значение корректировки на индивидуальные особенности участков приведены в справочнике «Справочнике оценщика недвижимости 2024. Земельные участки. Часть 2», Нижний Новгород, 2024 год. Согласно данным справочника зависимость цены от площади имеет следующее значение:

Земельные участки под жилую застройку				
Отношение удельной цены земельных участков с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом		0,83	0,78	0,88

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.	12 251

Источник: расчет Оценщика

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

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	400
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	1 387
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	826

Источник: расчет Оценщика

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

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	40 000
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	111 250
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	76 819

Источник: расчет Оценщика

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

На цену продажи наиболее существенное влияние оказывают следующие факторы:

1. Функциональное назначение;

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

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

Проведение оценки включало следующие этапы:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

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

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

9.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Иерархия справедливой стоимости (иерархия данных)

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

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

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

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

Исходные данные 1 Уровня должны корректироваться только в следующих случаях:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Методы оценки

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

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

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

9.1.1. Сравнительный (рыночный) подход

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9.1.2. Доходный подход

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

Методы оценки доходным подходом:

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

Методы оценки по приведенной стоимости

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

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

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

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

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

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

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

Модели оценки опциона:

- Модель ценообразования опционов Блэка-Шоулза (англ. Black-Scholes Option Pricing Model, OPM) — это модель, которая определяет теоретическую цену на европейские опционы, подразумевающая, что если базовый актив торгуется на рынке, то цена опциона на него неявным образом уже устанавливается самим рынком. Данная модель получила широкое распространение на практике и, помимо всего прочего, может также использоваться для оценки всех производных бумаг, включая варранты, конвертируемые ценные бумаги, и даже для оценки собственного капитала финансово зависимых фирм.
- Согласно Модели Блэка-Шоулза, ключевым элементом определения стоимости опциона является ожидаемая волатильность базового актива. В зависимости от колебания актива, цена на него возрастает или понижается, что прямо пропорционально влияет на стоимость опциона. Таким образом, если известна стоимость опциона, то можно определить уровень волатильности, ожидаемой рынком²⁰.
- 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 истечения²¹.

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

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

21 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 заплатит бы за актив сумму больше, чем сумма, за которую он мог бы заменить производительную способность данного актива.

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

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

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

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

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

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

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

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

9.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

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

Применение метода сравнительных продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

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

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

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

Выбор единицы сравнения

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

При продажах земель используются следующие единицы сравнения:

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

При анализе продаж застроенных участков используются следующие единицы сравнения:

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

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

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах

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

сегмента рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект.

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	Объект-аналог №3
Источник информации		https://www.avito.ru/elektroizolyator/zemelnye_uchastki/uchastok_10_ga_snt_dnp_2378531616	https://www.avito.ru/belozyorskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_35_ga_snt_dnp_3530607673	https://www.avito.ru/elektroizolyator/zemelnye_uchastki/uchastok_22_ga_snt_dnp_7919056389	https://www.avito.ru/belozyorskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_23_ga_snt_dnp_8109125442
Местоположение	Московская область, Раменский район	Московская обл., Раменский г.о., д. Сидорово	Московская обл., г.о. Воскресенск, с. Фаустово	Московская обл., Раменский муниципальный округ, д. Бахтеево	Московская обл., Раменский г.о., с. Михеево
Направление	Юго-восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное
Удаленность от МКАД	43	57	61	51	57
Категория земли	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства

Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №3
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Площадь участка, сотка	<1000	1000	350	2200	230
Инженерные коммуникации	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения
Подъездные пути	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Стоимость предложения за 1 сотку, руб.		5 000	5 079	5 136	7 261
Стоимость предложения, руб.		5 000 000	1 777 777	11 300 000	1 670 000

Источник: составлено Оценщиком

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

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена продажи (предложения)	руб./сот.		5 000	5 079	5 136	7 261
Общая площадь	сот.		1 000,00	350,00	2 200,00	230,00
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.		5 000	5 079	5 136	7 261
Обременения		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		5 000	5 079	5 136	7 261
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.		5 000	5 079	5 136	7 261
Условия продажи						
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		5 000	5 079	5 136	7 261
Условия рынка						
Время продажи			Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		5 000	5 079	5 136	7 261
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-20,80%	-20,80%	-20,80%	-20,80%
Скорректированная цена	руб./сот.		3 960	4 023	4 068	5 751
Местоположение и окружение объекта						
Место нахождения		Московская область, Раменский район	Московская обл., Раменский г.о., д. Сидорово	Московская обл., г.о. Воскресенск, с. Фаустово	Московская обл., Раменский муниципальный округ, д. Бахтеево	Московская обл., Раменский г.о., с. Михеево
Направление		Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		3 960	4 023	4 068	5 751

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Удаленность от МКАД	км	43	57	61	51	57
Корректировка	%		11,60%	14,60%	6,90%	11,60%
Скорректированная цена	руб./сот.		4 419	4 610	4 349	6 418
Использование или зонирование						
Категория земли		Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		4 419	4 610	4 349	6 418
Вид разрешенного использования		Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		4 419	4 610	4 349	6 418
Физические характеристики						
Площадь земельного участка	сот.	<1000	1 000,00	350,00	2 200,00	230,00
Площадь земельного участка	га	<10	10,00	3,50	22,00	2,30
Корректировка	%		0,00%	0,00%	9,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		4 419	4 610	4 740	6 418
Экономические характеристики						
Доступные инженерные коммуникации		Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		4 419	4 610	4 740	6 418
Качество подъездных путей		Имеются	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		4 419	4 610	4 740	6 418
Выводы						
Общая чистая коррекция	%		11,60%	14,60%	15,90%	11,60%
$1/(1+Sn)$			0,896	0,873	0,863	0,896
Весовой коэффициент			0,254	0,247	0,245	0,254
Вклад аналога			1122	1139	1161	1630
Удельная стоимость за 1 сотку	руб./сот.	5 052				

Источник: составлено Оценщиком

Комментарии к расчетным таблицам:

Условия сделки (корректировка на торг, уторгование).

Согласно данным справочника «Справочник оценщика недвижимости-2025 «Земельные участки. Сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2025 год, под ред. Лейфера Л.А., корректировка торг имеет следующие значения:

Диапазон корректировок на уторгование для земельных участков

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Земельные участки под пашни	13,2%	10,9%	15,6%
2. Земельные участки под кормовые угодья	13,8%	11,5%	16,0%
3. Земельные участки под многолетние насаждения	15,0%	12,8%	17,1%
4. Земельные участки, классифицируемые как залежь	18,5%	16,2%	20,8%

Корректировка на торг была принята в размере максимального значения диапазона для участков классифицирующихся как залежь -20,8%.

Удаление от МКАД

Возможное значение корректировки на удаление от МКАД приведены в справочнике «Справочнике оценщика недвижимости 2025. Земельные участки. Часть 1», Нижний Новгород, 2025 год. Согласно данным справочника зависимость цены от удаления от МКАД имеет следующий вид:

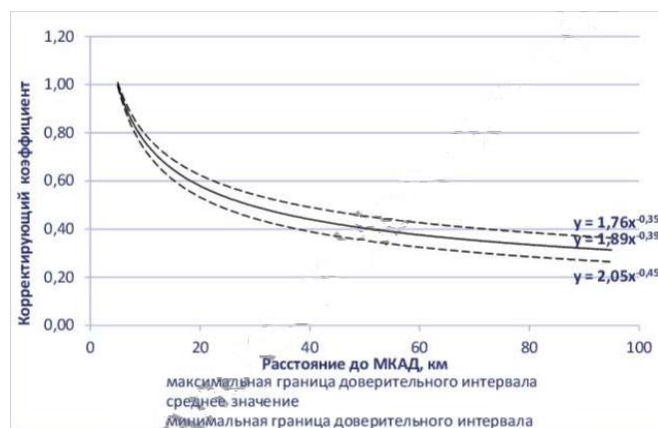


Таблица 9.2-3 Расчет корректировки на удаленность от МКАД для участка под сельхоз производство

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Удаленность от МКАД, км.	43	57	61	51	57
Модельная корректировка	0,4359	0,3905	0,3803	0,4079	0,3905
Корректировка		11,6%	14,6%	6,9%	11,6%

Корректировки на площадь для участков под сельхоз производство

Согласно данным справочника «Справочник оценщика недвижимости-2025 «Земельные участки. Сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2025 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

Площадь, га		аналог			
		<10	10-30	30-100	>100
объект оценки	<10	1,00	1,09	1,19	1,35
	10-30	0,92	1,00	1,09	1,24
	30-100	0,84	0,92	1,00	1,14
	>100	0,74	0,81	0,88	1,00

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

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Площадь объекта сот.	<1000	1 000,00	350,00	2 200,00	230,00
Площадь объекта га.	<10	10,00	3,50	22,00	2,30
Диапазон площади, га.	<10 га	<10 га	<10 га	30-30	<10
Корректировка		0%	0%	9%	0%

Внесение весовых коэффициентов

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

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

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

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

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

S_1 - сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

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

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

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

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

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	Удаление от МКАД, км.	Корректировка на удаление от МКАД, %	Корректировка на индивидуальные особенности	Скорректированная стоимость за 1 сот., руб.	Справедливая стоимость (округленно), руб.
1	50:23:0020394:19	5 052	4 846	0%	45	-1,8%	0%	4 961	1 403 000
2	50:23:0020394:15	5 052	4 846	0%	45	-1,8%	0%	4 961	1 146 000
3	50:23:0020394:14	5 052	4 846	0%	45	-1,8%	0%	4 961	1 370 000
4	50:23:0020394:13	5 052	4 846	0%	45	-1,8%	0%	4 961	1 050 000
5	50:23:0010367:10	5 052	4 846	0%	43	0,0%	-21%	3 587	1 070 000
6	50:23:0010367:7	5 052	4 846	0%	43	0,0%	0%	5 052	1 035 000
7	50:23:0010367:9	5 052	4 846	0%	43	0,0%	0%	5 052	1 020 000
8	50:23:0010378:568	5 052	4 846	0%	43	0,0%	0%	5 052	1 395 000
9	50:23:0000000:167584	5 052	4 846	-8%	51	-6,4%	0%	4 351	9 974 000
10	50:23:0020459:694	5 052	4 846	-8%	56	-9,8%	0%	4 192	5 959 000
11	50:23:020459:15	5 052	4 846	0%	56	-9,8%	0%	4 557	1 330 000
12	50:23:0020459:14	5 052	4 846	0%	56	-9,8%	0%	4 557	1 351 000
	Итого								28 103 000

Источник: составлено Оценщиком

Комментарии к таблице:

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

Корректировка на площадь

Согласно данным справочника «Справочник оценщика недвижимости-2025 «Земельные участки. Сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2025 год, под ред. Лейфера Л.А., корректировка на площадь для земельных участков под сельхоз производство имеет следующие значения:

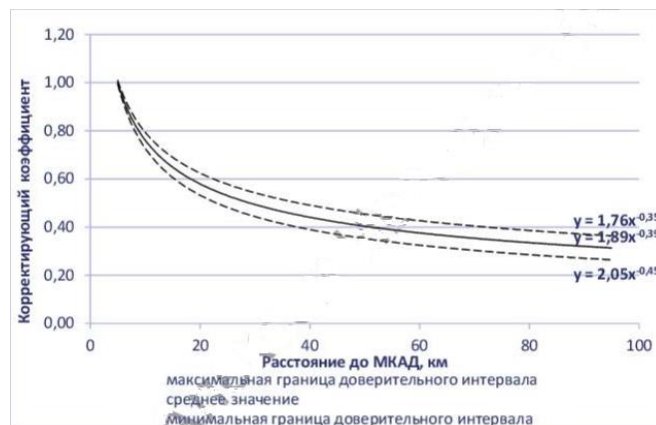
Таблица 9.2-7 Матрица корректировок на площадь для участков под сельскохозяйственное производство

Площадь, га		аналог			
		<10	10-30	30-100	>100
объект оценки	<10	1,00	1,09	1,19	1,35
	10-30	0,92	1,00	1,09	1,24
	30-100	0,84	0,92	1,00	1,14
	>100	0,74	0,81	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 2025. Земельные участки. Часть 1», Нижний Новгород, 2025 год. Согласно данным справочника зависимость цены от удаления от МКАД имеет следующий вид:



Корректировка рассчитывалась по формуле $K = (1,89 * X1^{-0,39}) / (1,89 * X2^{-0,39}) - 1$, где X1 удаление от МКАД условно взятого земельного участка (43 км); X2 Удаление от МКАД оцениваемого участка.

Корректировки на индивидуальные особенности

Согласно данным представленным заказчиком на земельном участке проходит дорога к СНТ, имеется насыпи грунта и подтопления. Возможное значение корректировки на индивидуальные особенности участков приведены в справочнике «Справочнике оценщика недвижимости 2025. Земельные участки. Часть 2», Нижний Новгород, 2025 год. Согласно данным справочника зависимость цены от площади имеет следующее значение:

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки по всем сегментам			
Отношение удельной цены земельных участков с изъянами рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,81	0,71	0,92

Корректировка была принята в размере максимального значения диапазона в размере -29% (0,71)

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://vladimir.move.ru/objects/9255267666/	https://www.avito.ru/elektr ogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_3389_ga_snt_dnp_7543312946	https://www.avito.ru/shatura/zemelnye_uchastki/uchastok_3873_ga_snt_dnp_3189208805
Местоположение	Московская область, Орехово-Зуевский район, с.п. Белавинское, д. Губино	Владимирская область, Петушинский район, деревня Норкино	Московская обл., Орехово-Зуевский г.о., д. Тепёрки	Московская обл., г.о. Шатура, с. Кривандино
Направление	Восточное	Восточное	Восточное	Восточное
Удаление от МКАД	90	127	80	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	7 040	3 389	38 730
Инженерные коммуникации	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения
Подъездные пути	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Стоимость предложения за 1 сотку, руб.		638	1 290	633
Стоимость предложения, руб.		4 490 000	4 371 810	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.		638	1 290	633
Общая площадь	сот.		7 040,00	3 389,00	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			638	1 290	633
Обременения		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		638	1 290	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.		638	1 290	633
Условия продажи					
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		638	1 290	633
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.		638	1 290	633
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Корректировка	%		-18,50%	-18,50%	-18,50%
Скорректированная цена	руб./сот.		520	1 051	516
Местоположение и окружение объекта					
Место нахождения		Московская область, Орехово-Зуевский район, с.п. Белавинское, д. Губино	Владимирская область, Петушинский район, деревня Норкино	Московская обл., Орехово-Зуевский г.о., д. Тепёрки	Московская обл., г.о. Шатура, с. Кривандино
Направление		Восточное	Восточное	Восточное	Восточное
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		520	1 051	516
Удаленность от МКАД	км	90	127	80	131
Корректировка	%		14,00%	-4,00%	16,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		593	1 009	599
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.		593	1 009	599
Вид разрешенного использования		Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		593	1 009	599
Физические характеристики					
Площадь земельного участка	сот.	27 064,22	7 040,00	3 389,00	38 730,00
Корректировка	%		-12,00%	-12,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		522	888	599
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.		522	888	599
Наличие подъездных путей		Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		522	888	599
Выводы					
Общая чистая коррекция	%		26,00%	16,00%	16,00%
$1/(1+Sn)$			0,7937	0,8621	0,8621
Весовой коэффициент			0,3152	0,3424	0,3424
Вклад аналога	руб.		165	304	205
Удельная стоимость за 1 сотку	руб./сот.	674			

Источник: составлено оценщиком

Комментарии к расчетным таблицам:

Условия сделки (корректировка на торг, уторгование).

Согласно данным справочника «Справочник оценщика недвижимости-2025 «Земельные участки. Сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2025 год, под ред. Лейфера Л.А., корректировка торг

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»

имеет следующие значения:

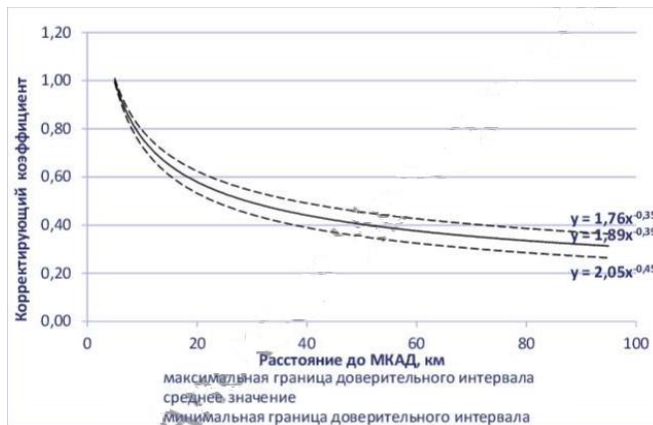
Диапазон корректировок на уторгование для земельных участков

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Земельные участки под пашни	13,2%	10,9%	15,6%
2. Земельные участки под кормовые угодья	13,8%	11,5%	16,0%
3. Земельные участки под многолетние насаждения	15,0%	12,8%	17,1%
4. Земельные участки, классифицируемые как залежь	18,5%	16,2%	20,8%

Корректировка на торг была принята в размере среднего значения диапазона для участков сельскохозяйственного назначения классифицирующихся как залежь -18,5%.

Удаление от МКАД

Возможное значение корректировки на удаление от МКАД приведены в справочнике «Справочнике оценщика недвижимости 2025. Земельные участки. Часть 1», Нижний Новгород, 2025 год. Согласно данным справочника зависимость цены от удаления от МКАД имеет следующий вид:



Корректировка на местоположение не применялась, так как наиболее значимым фактором для участков сельхоз назначения является удаление от МКАД и участки на одном направлении.

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	127	80	131
Модельная корректировка	0,327	0,286	0,342	0,282
Корректировка		14%	-4%	16%

Корректировки на площадь для участков под сельхоз производство

Согласно данным справочника «Справочник оценщика недвижимости-2025 «Земельные участки. Сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2025 год, под ред. Лейфера Л.А., корректировка на площадь для земельных участков под сельхоз производство имеет следующие значения:

Таблица 9.2-11 Матрица корректировок на площадь для участков под сельскохозяйственное производство

Площадь, га		аналог			
		<10	10-30	30-100	>100
объект оценки	<10	1,00	1,09	1,19	1,35
	10-30	0,92	1,00	1,09	1,24
	30-100	0,84	0,92	1,00	1,14
	>100	0,74	0,81	0,88	1,00

Таблица 9.2-12 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	7 040,00	3 389,00	38 730,00
Диапазон площади	>100	30-100	30-100	>100
Корректировка		-12,00%	-12,00%	0,00%

Внесение весовых коэффициентов

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

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

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

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A – сумма корректировок по всем аналогам;

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

S_1 – сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 – сумма корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма корректировок n-го аналога.

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

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

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

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

Таблица 9.2-13 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	674	18 241 000
	Итого				18 241 000

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 9.2-14 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	Объект-аналог №4
Источник информации		https://www.avito.ru/mescherino/zemelnye_uchastki/uchastok_245_ga_snt_dnp_2485103970	https://www.avito.ru/mescherino/zemelnye_uchastki/uchastok_245_ga_snt_dnp_7695271692	https://www.avito.ru/bronnitsy/zemelnye_uchastki/uchastok_245_ga_snt_dnp_7552005601	https://www.avito.ru/mescherino/zemelnye_uchastki/uchastok_245_ga_snt_dnp_3015224790
Местоположение	Московская область, Раменский район	Московская обл., Раменский г.о., коттеджный пос. Аргуновские дачи	Московская обл., Раменский г.о., д. Старомайково	Московская обл., Раменский муниципальный округ, д. Коробово	Московская обл., Раменский г.о., сельское поселение Ульяновское
Направление	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное
Удаленность от МКАД	51	65	59	51	64
Категория земли	Земли сельскохозяйственного назначения	Под дачное строительство	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство
Разрешенное использование	Под дачное строительство	Под дачное строительство	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Площадь участка, сотка	968,44	245	245	245	245
Инженерные коммуникации	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения
Подъездные пути	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Стоимость предложения за 1 сотку, руб.		8 571	6 735	8 163	9 184
Стоимость предложения, руб.		2 100 000	1 650 000	1 999 990	2 250 000

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 9.2-15 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	Объект-аналог №4
Цена продажи (предложения)	руб./сот.		8 571	6 735	8 163	9 184
Общая площадь	сот.		245	245	245	245
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав						
Качество прав		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
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			8 571	6 735	8 163	9 184
Обременения		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		8 571	6 735	8 163	9 184
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.		8 571	6 735	8 163	9 184
Условия продажи						
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		8 571	6 735	8 163	9 184
Условия рынка						
Время продажи			Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		8 571	6 735	8 163	9 184
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-10,84%	-10,84%	-10,84%	-10,84%
Скорректированная цена	руб./сот.		7 642	6 005	7 278	8 188
Местоположение и окружение объекта						
Место нахождения		Московская область, Раменский район	Московская обл., Раменский г.о., коттеджный пос. Аргуновские дачи	Московская обл., Раменский г.о., д. Старомайково	Московская обл., Раменский муниципальный округ, д. Коробово	Московская обл., Раменский г.о., сельское поселение Ульяновское
Направление		Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		7 642	6 005	7 278	8 188
Удаленность от МКАД	км	51	65	59	51	64
Корректировка	%		14,00%	8,00%	0,00%	13,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		8 712	6 485	7 278	9 252
Использование или зонирование						
Категория земли		Земли сельскохозяйственного назначения	Земля населенных пунктов	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		8 712	6 485	7 278	9 252
Вид разрешенного использования		Дачное строительство	Под дачное строительство	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство
Корректировка	%		0,00%	48,00%	48,00%	48,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		8 712	9 598	10 771	13 693
Физические характеристики						
Площадь земельного участка	сот.	968,44	245	245	245	245
Корректировка	%		-12,90%	-12,90%	-12,90%	-12,90%
Скорректированная цена	руб./сот.		7 588	8 360	9 382	11 927
Экономические характеристики						

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Доступные инженерные коммуникации		Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		7 588	8 360	9 382	11 927
Качество подъездных путей		Имеются	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		7 588	8 360	9 382	11 927
Выводы						
Общая чистая коррекция	%		26,90%	68,90%	60,90%	73,90%
1/(1+Sn)			0,79	0,59	0,62	0,58
Весовой коэффициент			0,306	0,229	0,240	0,225
Вклад аналога	Руб.		2322	1914	2252	2684
Удельная стоимость за 1 сотку	руб./сот.	9 172				

Источник: составлено Оценщиком

Комментарии к расчетным таблицам:

Условия сделки (корректировка на торг, уторгование).

Возможное значение корректировки на площадь для участков под дачное строительство приведены в справочнике «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область)» 9 издание, Москва 2026. Согласно данным справочника корректировка на торг для участков под жилищное строительство имеет следующие значения:

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Соотношение цены предложения и цены сделки	10,84	6,36	15,52

Корректировка на торг была принята в размере среднего значения диапазона -10,84%.

Корректировка на удаление от МКАД

Возможное значение корректировки на удаление от МКАД приведены в справочнике «Справочнике оценщика недвижимости 2025. Земельные участки. Часть 1», Нижний Новгород, 2025 год. Согласно данным справочника зависимость цены от удаления от МКАД имеет следующий вид:

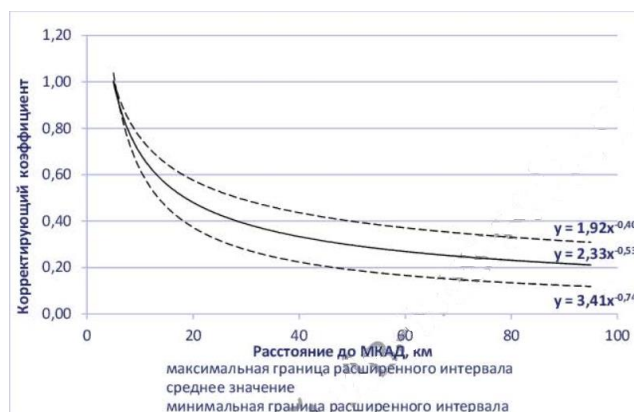


Таблица 9.2-16 Расчет корректировки на удаленность от МКАД для участка под дачное строительство в Раменском районе

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 3
Удаленность от МКАД, км.	51	65	59	51	64
Модельная корректировка	0,2900	0,2550	0,2684	0,2900	0,2571
Корректировка		14%	8%	0%	13%

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 вида 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)	сл назначенная
под коммерческую застройку	1,00	1,43	2,38	2,56	2,63	2,94	
под индустриальную застройку	0,70	1,00	1,67	1,79	1,84	2,06	3,04
под жилую застройку (ИЖС)	0,42	0,60	1,00	1,08	1,11	1,24	1,83
под объекты рекреации	0,39	0,56	0,93	1,00	1,03	1,15	1,70
под жилую застройку (ЛПХ)	0,38	0,54	0,90	0,97	1,00	1,12	1,65
под жилую застройку (СНТ, дачи)	0,34	0,49	0,81	0,87	0,89	1,00	1,48
сл назначения		0,33	0,55	0,59	0,61	0,68	1,00

На рынке отсутствует достаточное количество сопоставимых с оцениваемым объектов аналогов. В связи с этим применялись корректировки на назначение для объектов аналогов.

Таблица 9.2-17 Расчет корректировки на вид разрешенного использования

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Вид разрешенного использования	Дачное строительство	Под дачное строительство	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство
Корректировка		0,00%	48,00%	48,00%	48,00%

Источник: составлено Оценщиком

Корректировки на площадь для участков под дачное строительство

Возможное значение корректировки на площадь для участков под дачное строительство приведены в справочнике «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область)» 8 издание, Москва 2025. Согласно данным справочника зависимость цены от площади имеет следующее значение:

Зависимость цены от площади для участков

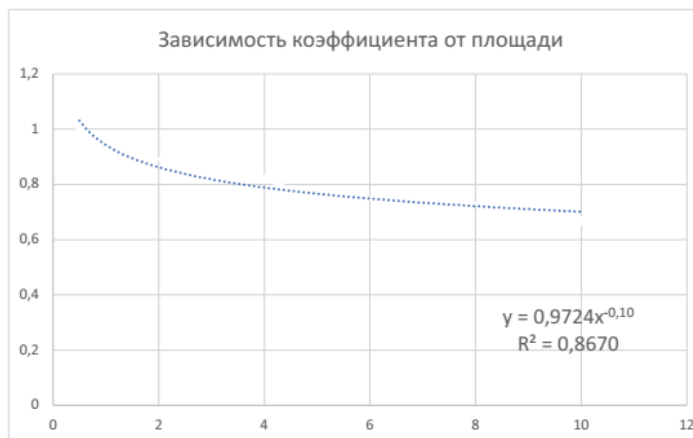


Таблица 9.2-18 Расчет корректировки на площадь для массива расположенного в Раменском районе

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Площадь сот.	968	245	245	245	245

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Коэффициент корректировки	0,4889	0,5610	0,5610	0,5610	0,5610
Корректировка		-12,9%	-12,9%	-12,9%	-12,9%

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 9.2-19 Расчет стоимости земельных массивов для дачного строительства, расположенных в Раменском районе Московской области

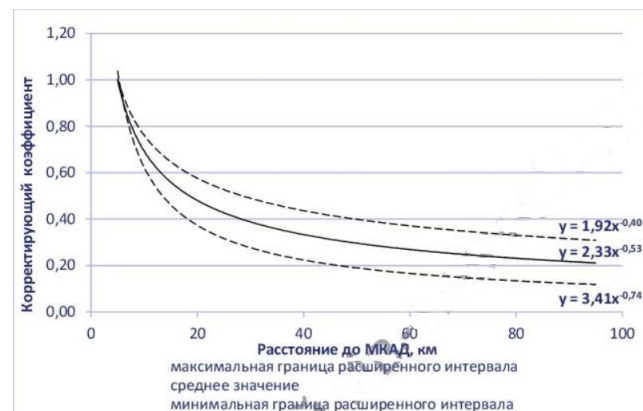
№ п/п	Кадастровый номер	Расстояние от МКАД, км	Общая площадь, сотка	Удельная стоимость за 1 сотку условного участка, руб.	Корректировка на удаленность	Скорректированная цена, руб.	Корректировка на площадь	Скорректированная цена, руб.	Корректировка на индивидуальные характеристики	Скорректированная стоимость 1 сотки, руб.	Справедливая стоимость (округленно), руб.
1.	50:23:0010378:557	46	276,06	9 172	5,62%	9 687	13,37%	10 982	0%	10 982	3 032 000
2.	50:23:0010378:564	46	276,06	9 172	5,62%	9 687	13,37%	10 982	0%	10 982	3 032 000
3.	50:23:0010378:567	46	278,29	9 172	5,62%	9 687	13,28%	10 973	0%	10 973	3 054 000
4.	50:23:0010378:565	46	276,06	9 172	5,62%	9 687	13,37%	10 982	0%	10 982	3 032 000
5.	50:23:0010378:566	46	276,06	9 172	5,62%	9 687	13,37%	10 982	0%	10 982	3 032 000
6.	50:23:0010378:558	46	275,58	9 172	5,62%	9 687	13,39%	10 984	0%	10 984	3 027 000
7.	50:23:0010378:559	46	268,98	9 172	5,62%	9 687	13,67%	11 011	0%	11 011	2 962 000
8.	50:23:0010367:6	46	267,63	9 172	5,62%	9 687	13,72%	11 016	0%	11 016	2 948 000
9.	50:23:0010378:560	46	276,05	9 172	5,62%	9 687	13,37%	10 982	0%	10 982	3 032 000
10.	50:23:0010378:561	46	266,05	9 172	5,62%	9 687	13,79%	11 023	0%	11 023	2 933 000
11.	50:23:0010378:562	46	276,06	9 172	5,62%	9 687	13,37%	10 982	0%	10 982	3 032 000
12.	50:23:0010378:563	46	276,05	9 172	5,62%	9 687	13,37%	10 982	0%	10 982	3 032 000
13.	50:23:0000000:160253	51	968,44	9 172	0,00%	9 172	0,00%	9 172	0%	9 172	8 883 000
14.	50:23:0000000:160257	51	8 240,78	9 172	0,00%	9 172	-19,27%	7 405	-17%	6 146	50 648 000
15.	50:23:0010371:23	57	298,30	9 172	-5,72%	8 647	12,50%	9 728	-17%	8 074	2 408 000
16.	50:23:0010371:26	57	299,17	9 172	-5,72%	8 647	12,46%	9 724	-17%	8 071	2 415 000
17.	50:23:0010371:27	57	294,91	9 172	-5,72%	8 647	12,63%	9 739	-17%	8 083	2 384 000
18.	50:23:0010371:22	57	291,43	9 172	-5,72%	8 647	12,76%	9 750	-17%	8 093	2 359 000
19.	50:23:0010371:17	57	297,13	9 172	-5,72%	8 647	12,54%	9 731	-17%	8 077	2 400 000
Итого											107 645 000

Источник: составлено Оценщиком

Комментарии к таблице:

Корректировка на удаление от МКАД

Возможное значение корректировки на удаление от МКАД приведены в справочнике «Справочнике оценщика недвижимости 2025. Земельные участки. Часть 1», Нижний Новгород, 2025 год. Согласно данным справочника зависимость цены от удаления от МКАД имеет следующий вид:



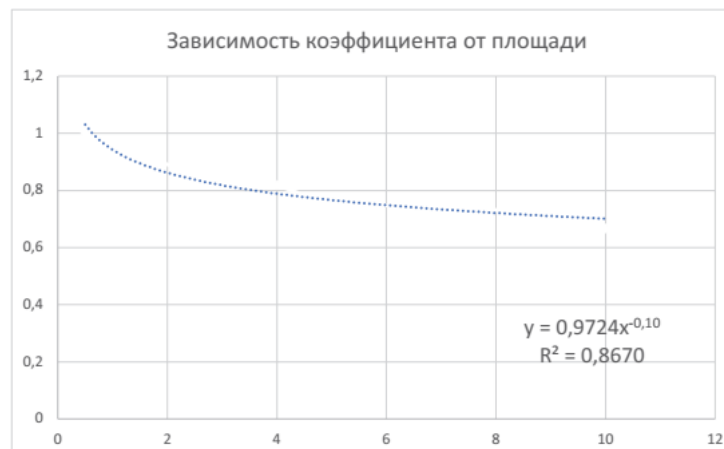
Корректировка рассчитывалась по формуле $K = (2,33 * X1^{-0,53}) / (2,33 * X2^{-0,53}) - 1$, где X1 удаление от МКАД условно взятого земельного участка; X2 Удаление

от МКАД оцениваемого участка.

Корректировки на площадь

Возможное значение корректировки на площадь для участков под дачное строительство приведены в справочнике «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область)» 8 издание, Москва 2025. Согласно данным справочника зависимость цены от площади имеет следующее значение:

Зависимость цены от площади для участков



Корректировка на площадь для участков рассчитывалась по формуле $K = (0,9724 * X1^{-0,10}) / (0,9724 * X2^{-0,10}) - 1$, где $X1$ площадь условно взятого земельного участка, $X2$ площадь оцениваемого участка.

Корректировки на индивидуальные особенности

Согласно данным представленным заказчиком часть земельных участков имеет подтопление и мусор на участке. Возможное значение корректировки на индивидуальные особенности участков приведены в справочнике «Справочнике оценщика недвижимости 2025. Земельные участки. Часть 2», Нижний Новгород, 2025 год. Согласно данным справочника зависимость цены от площади имеет следующее значение:

Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,83	0,78	0,88

Корректировка была принята в размере среднего значения диапазона в размере -17% (0,83)

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 9.2-20 Характеристики сопоставимых объектов, используемых для расчета стоимости земельного участка под дорогу

Характеристики	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Источник информации		https://www.avito.ru/elektroizolyator/zemelnye_uchastki/uchastok_96_sot_snt_dnp_7907843591	https://www.avito.ru/elektroizolyator/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_snt_dnp_8078946811	https://www.avito.ru/elektroizolyator/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_snt_dnp_7266622104	https://www.avito.ru/elektroizolyator/zemelnye_uchastki/uchastok_61_sot_snt_dnp_7210805615
Местоположение	Московская область, Раменский район, с Карпово	Московская обл., Раменский муниципальный округ, КП Карпово кантри клуб	Московская обл., Раменский муниципальный округ, ДНТ Васильково, 89	Московская обл., Раменский муниципальный округ, коттеджный пос. Эко Карпово	Московская обл., Раменский г.о., с. Карпово
Направление	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное
Удаленность от МКАД	55	53	52	53	53
Категория земли	Земли сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Под дачное строительство	Под дачное строительство	для дачного строительства	для дачного строительства	для дачного строительства
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Площадь участка, сотка	21,82	9,60	12,00	8,00	6,10
Инженерные коммуникации	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения
Назначение участка	Участок под дорогу	Участок под дачное строительство	Участок под дачное строительство	Участок под дачное строительство	Участок под дачное строительство
Стоимость предложения за 1 сотку, руб.		98 958	104 167	111 250	109 820

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 9.2-21 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.		98 958	104 167	111 250	109 820
Общая площадь	сот.		9,60	12,00	8,00	6,10
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.		98 958	104 167	111 250	109 820
Обременения		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		98 958	104 167	111 250	109 820
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.		98 958	104 167	111 250	109 820
Условия продажи						
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		98 958	104 167	111 250	109 820

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
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.		98 958	104 167	111 250	109 820
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-10,84%	-10,84%	-10,84%	-10,84%
Скорректированная цена	руб./сот.		88 231	92 875	99 191	97 916
Местоположение и окружение объекта						
Место нахождения		Московская область, Раменский район, с Карпово	Московская обл., Раменский муниципальный округ, КП Карпово кантри клуб	Московская обл., Раменский муниципальный округ, ДНТ Васильково, 89	Московская обл., Раменский муниципальный округ, коттеджный пос. Эко Карпово	Московская обл., Раменский г.о., с. Карпово
Направление		Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		88 231	92 875	99 191	97 916
Удаленность от МКАД	км	55	53	52	53	53
Корректировка	%		0,00%	-1,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		88 231	91 946	99 191	97 916
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.		88 231	91 946	99 191	97 916
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.		88 231	91 946	99 191	97 916
Физические характеристики						
Площадь земельного участка	сот.	21,82	9,60	12,00	8,00	6,10
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		88 231	91 946	99 191	97 916
Экономические характеристики						
Доступные инженерные коммуникации		Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		88 231	91 946	99 191	97 916
Выводы						
Общая чистая коррекция	%		0,00%	1,00%	0,00%	0,00%
$1/(1+Sn)$			1,00	0,99	1,00	1,00
Весовой коэффициент			0,251	0,248	0,251	0,251
Вклад аналога	руб.		22146	22803	24897	24577

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Удельная стоимость 1 сотки	руб./сот.	94 423				
Назначение участка		Дорога (на основании информации от собственника)				
Корректировка на назначение		-93,75%				
Скорректированная стоимость участка под дорогу		5 901				

Источник: составлено Оценщиком

Комментарии к расчетным таблицам:

Условия сделки (корректировка на торг, уторгование).

Возможное значение корректировки на площадь для участков под дачное строительство приведены в справочнике «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область)» 9 издание, Москва 2026. Согласно данным справочника корректировка на торг для участков под жилищное строительство имеет следующие значения:

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Соотношение цены предложения и цены сделки	10,84	6,36	15,52

Корректировка на торг была принята в размере среднего значения диапазона -10,84%.

Корректировка на удаление от МКАД

Возможное значение корректировки на удаление от МКАД приведены в справочнике «Справочнике оценщика недвижимости 2025. Земельные участки. Часть 1», Нижний Новгород, 2025 год. Согласно данным справочника зависимость цены от удаления от МКАД имеет следующий вид:

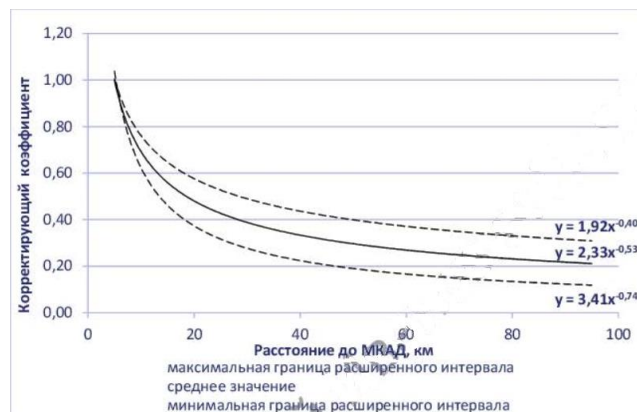


Таблица 9.2-22 Расчет корректировки на удаленность от МКАД для участка под дачное строительство в Раменском районе

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Удаленность от МКАД, км.	53	53	52	53	53
Диапазон корректировки	0,2841	0,2841	0,2870	0,2841	0,2841
Корректировка		0%	-1%	0%	0%

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 участков²² — 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.)²³, 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:

²² <http://legalquest.ru/zemelnoe-pravo/ogranicheniya-oborotosposobnosti-zemelnyx-uchastkov.html>

²³ <http://www.ocenchik.ru/docs/1301-sorazmernaya-plata-za-servitu>

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

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

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

Таблица 9.2-23 Расчет корректировки на зоны общего пользования

Факторы убытка/ Уровень убытка	Низкий	Умеренный	Средний	Повышенный	Высокий
	0,00%	25,00%	50,00%	75,00%	100,00%
Доля объекта недвижимого имущества, занятая сервитутом	Незначительная по отношению к общей площади объекта недвижимого имущества	Ниже среднего, менее половины площади объекта недвижимого имущества	Практически половина площади объекта недвижимого имущества	Выше среднего, более половины площади объекта недвижимого имущества	Значительная, практически вся (или вся) площадь объекта недвижимого имущества
Степень ограничения пользования	Незначительная, практически не составляет препятствий для использования собственником	Ниже среднего, составляет незначительные препятствия для использования собственником объекта недвижимого имущества	Среднее, собственник теряет возможность использовать объект недвижимого имущества таким же образом, как до установления сервитута, но имеет возможность использовать объект иным способом	Выше среднего, составляет значительные препятствия для использования собственником объекта недвижимого имущества	Значительная, собственник практически теряет возможность использовать объект недвижимого имущества
Интенсивность использования сервитута	Низкая, ограничения, связанные с сервитутом, возникают очень редко	Ниже среднего, ограничения, связанные с сервитутом, возникают достаточно редко	Средняя, сервитут используется со средней степенью интенсивности	Выше среднего, ограничения, связанные с сервитутом, возникают достаточно часто	Высокая, сервитут используется интенсивно, постоянно
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	375,00%				
Количество факторов	4				
Итоговое значение доли стоимости, приходящейся на убытки в следствие установления сервитута	93,75%				

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)* – «повышенный», так как указанные земельные участки не пользуются спросом на рынке.

Таким образом, доля стоимости, приходящейся на убытки вследствие установления сервитута равна - 93,75%.

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 9.2-24 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	5 901	129 000

Определение стоимости земельного участка для дачного строительства, расположенного 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 9.2-25 Характеристики сопоставимых объектов, используемых для расчета стоимости земельных участков под дачное строительство площадью до 15 соток

Характеристики	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Источник информации		https://www.cian.ru/sale/suburban/318014174/	https://www.cian.ru/sale/suburban/209725541/	https://www.avito.ru/el/ektroizolyator/zemelnye_uchastki/uchastok_87_sot._snt_dnp_1423477219	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/291291212/
Местоположение	обл. Московская, р-н Раменский, с/п Новохаритоновское	Московская область, Раменский муниципальный округ, Бахтеево деревня	Московская обл., Раменский муниципальный округ, КП Карпово кантри клуб	Московская обл., Раменский г.о., коттеджный пос. Карпово Кантри Клуб	Московская область, Раменский городской округ, Карпово Кантри Клуб коттеджный поселок, 316
Направление	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное
Удаленность от МКАД	53	51	53	53	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	8,00	9,00	8,70	12,60
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.		62 500	78 889	77 011	56 111

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 9.2-26 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.		62 500	78 889	77 011	56 111
Общая площадь	сот.		8,00	9,00	8,70	12,60
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав						
Качество прав		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		62 500	78 889	77 011	56 111
Обременения		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		62 500	78 889	77 011	56 111
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки						
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		62 500	78 889	77 011	56 111
Условия продажи						
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		62 500	78 889	77 011	56 111
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.		62 500	78 889	77 011	56 111
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-15,52%	-15,52%	-15,52%	-15,52%
Скорректированная цена	руб./сот.		52 800	66 645	65 059	47 403
Местоположение и окружение объекта						
Место нахождения		обл. Московская, р-н Раменский, с/п Новохаритоновское	Московская область, Раменский муниципальный округ, Бахтеево деревня	Московская обл., Раменский муниципальный округ, КП Карпово кантри клуб	Московская обл., Раменский г.о., коттеджный пос. Карпово Кантри Клуб	Московская область, Раменский городской округ, Карпово Кантри Клуб коттеджный поселок, 316
Направление		Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		52 800	66 645	65 059	47 403
Удаленность от МКАД	км	53	51	53	53	53
Корректировка	%		-2,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		51 744	66 645	65 059	47 403
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.		51 744	66 645	65 059	47 403
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.		51 744	66 645	65 059	47 403
Физические характеристики						
Площадь земельного участка	сот.	14,74	8,00	9,00	8,70	12,60
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		51 744	66 645	65 059	47 403
Экономические характеристики						
Доступные инженерные коммуникации		Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		51 744	66 645	65 059	47 403
Выводы						
Общая чистая коррекция	%		2%	0%	0%	0%

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
$1/(1+S_n)$			0,98039	1,00000	1,00000	1,00000
Весовой коэффициент			0,24631	0,25123	0,25123	0,25123
Вклад аналога	руб.		12 745	16 743	16 345	11 909
Удельная стоимость 1 сотки	руб./сот.	57 742				

Источник: составлено Оценщиком

Комментарии к расчетным таблицам:

Условия сделки (корректировка на торг, уторгование).

Возможное значение корректировки на площадь для участков под дачное строительство приведены в справочнике «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область)» 9 издание, Москва 2026. Согласно данным справочника корректировка на торг для участков под жилищное строительство имеет следующие значения:

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Соотношение цены предложения и цены сделки	10,84	6,36	15,52

Учитывая неопределенность на рынке и качество участков, корректировка на торг была принята в размере максимального значения диапазона для жилищного строительства в размере -15,52%.

Корректировка на удаление от МКАД

Возможное значение корректировки на удаление от МКАД приведены в справочнике «Справочнике оценщика недвижимости 2025. Земельные участки. Часть 1», Нижний Новгород, 2025 год. Согласно данным справочника зависимость цены от удаления от МКАД имеет следующий вид:

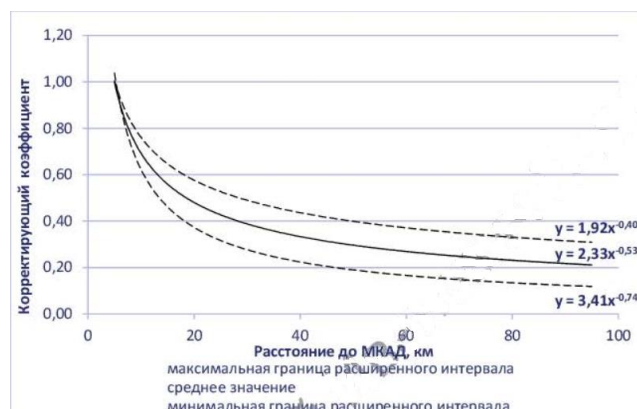


Таблица 9.2-27 Расчет корректировки на удаленность от МКАД для участка под дачное строительство в Раменском районе

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Удаленность от МКАД, км.	53	51	53	53	53
Диапазон корректировки	0,2841	0,2900	0,2841	0,2841	0,2841
Корректировка		-2%	0%	0%	0%

Корректировка на площадь

Возможное значение корректировки на площадь для участков под дачное строительство приведены в справочнике «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область)» 9 издание, Москва 2026. Согласно данным справочника зависимость цены от площади имеет следующее значение:

Матрица корректировок на площадь

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, ГА	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ				
		0,5-1	1-5	5-10	10-20	>20
	0,5-1	1,00	1,09	1,19	1,32	1,49
	1-5	0,92	1,00	1,09	1,21	1,37
	5-10	0,84	0,92	1,00	1,11	1,25
	10-20	0,76	0,83	0,90	1,00	1,13
	>20	0,67	0,73	0,80	0,88	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 9.2-28 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 населенных пунктов, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	50:23:0020379:3144	14,74	57 742	851 000
	Итого				851 000

Таблица 9.2-29 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	3 032 000

№ п/п	Объект оценки	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб. округленно
2	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:564	27 606	3 032 000
3	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:567	27 829	3 054 000
4	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:565	27 606	3 032 000
5	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:566	27 606	3 032 000
6	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:558	27 558	3 027 000
7	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:559	26 898	2 962 000
8	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010367:6	26 763	2 948 000
9	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:560	27 605	3 032 000
10	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:561	26 605	2 933 000
11	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:562	27 606	3 032 000
12	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:563	27 605	3 032 000
13	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0000000:160253	96 844	8 883 000
14	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0000000:160257	824 078	50 648 000
15	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010371:23	29 830	2 408 000
16	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010371:26	29 917	2 415 000
17	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010371:27	29 491	2 384 000
18	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010371:22	29 143	2 359 000
19	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010371:17	29 713	2 400 000
20	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0000000:160259	2 182	129 000
21	Земельный участок. Категория земли - земли населенных пунктов. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:3144	1 474	851 000
22	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020394:19	28 283	1 403 000
23	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020394:15	23 096	1 146 000
24	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020394:14	27 622	1 370 000

№ п/п	Объект оценки	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб. округленно
25	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020394:13	21 157	1 050 000
26	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0010367:10	29 835	1 070 000
27	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0010367:7	20 483	1 035 000
28	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0010367:9	20 189	1 020 000
29	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0010378:568	27 606	1 395 000
30	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование – растениеводство	50:23:0000000:167584	229 240	9 974 000
31	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020459:694	142 158	5 959 000
32	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:020459:15	29 182	1 330 000
33	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020459:14	29 654	1 351 000
34	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:24:0060416:10	2 706 422	18 241 000
	Итого			154 969 000

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	154 969 000	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»

154 969 000 (Сто пятьдесят четыре миллиона девятьсот шестьдесят девять тысяч) рублей, не облагается НДС²⁴,

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	3 032 000
2	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:564	27 606	3 032 000
3	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:567	27 829	3 054 000
4	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:565	27 606	3 032 000
5	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:566	27 606	3 032 000
6	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:558	27 558	3 027 000
7	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:559	26 898	2 962 000
8	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010367:6	26 763	2 948 000
9	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:560	27 605	3 032 000
10	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:561	26 605	2 933 000
11	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:562	27 606	3 032 000
12	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:563	27 605	3 032 000
13	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0000000:160253	96 844	8 883 000
14	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0000000:160257	824 078	50 648 000
15	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010371:23	29 830	2 408 000
16	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010371:26	29 917	2 415 000
17	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010371:27	29 491	2 384 000
18	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010371:22	29 143	2 359 000
19	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010371:17	29 713	2 400 000
20	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0000000:160259	2 182	129 000
21	Земельный участок. Категория земли - земли населенных пунктов. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:3144	1 474	851 000
22	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020394:19	28 283	1 403 000

24 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	1 146 000
24	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020394:14	27 622	1 370 000
25	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020394:13	21 157	1 050 000
26	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0010367:10	29 835	1 070 000
27	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0010367:7	20 483	1 035 000
28	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0010367:9	20 189	1 020 000
29	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0010378:568	27 606	1 395 000
30	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование – растениеводство	50:23:0000000:167584	229 240	9 974 000
31	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020459:694	142 158	5 959 000
32	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:020459:15	29 182	1 330 000
33	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020459:14	29 654	1 351 000
34	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:24:0060416:10	2 706 422	18 241 000
	Итого			154 969 000

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.²⁵ 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:

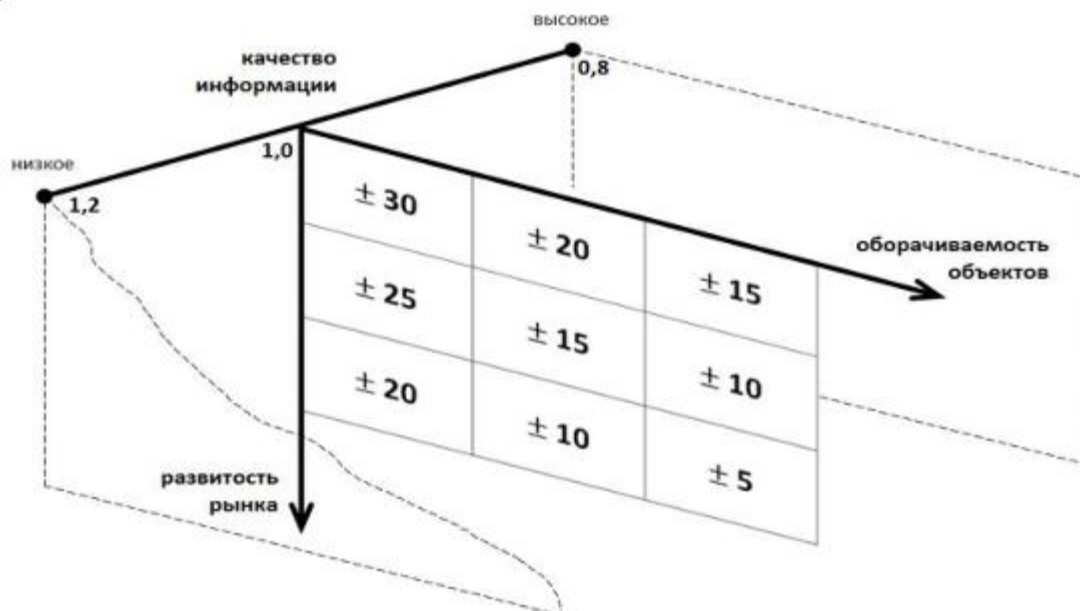
$$i = i_{1,2} * k_3, \text{ где:}$$

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

25 https://srosovnet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-interval-a-ito-govoj-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	2 486 240	3 032 000	3 577 760
2	50:23:0010378:564	27 606	2 486 240	3 032 000	3 577 760
3	50:23:0010378:567	27 829	2 504 280	3 054 000	3 603 720
4	50:23:0010378:565	27 606	2 486 240	3 032 000	3 577 760
5	50:23:0010378:566	27 606	2 486 240	3 032 000	3 577 760
6	50:23:0010378:558	27 558	2 482 140	3 027 000	3 571 860
7	50:23:0010378:559	26 898	2 428 840	2 962 000	3 495 160
8	50:23:0010367:6	26 763	2 417 360	2 948 000	3 478 640
9	50:23:0010378:560	27 605	2 486 240	3 032 000	3 577 760
10	50:23:0010378:561	26 605	2 405 060	2 933 000	3 460 940
11	50:23:0010378:562	27 606	2 486 240	3 032 000	3 577 760
12	50:23:0010378:563	27 605	2 486 240	3 032 000	3 577 760
13	50:23:0000000:160253	96 844	7 284 060	8 883 000	10 481 940
14	50:23:0000000:160257	824 078	41 531 360	50 648 000	59 764 640
15	50:23:0010371:23	29 830	1 974 560	2 408 000	2 841 440
16	50:23:0010371:26	29 917	1 980 300	2 415 000	2 849 700
17	50:23:0010371:27	29 491	1 954 880	2 384 000	2 813 120
18	50:23:0010371:22	29 143	1 934 380	2 359 000	2 783 620
19	50:23:0010371:17	29 713	1 968 000	2 400 000	2 832 000
20	50:23:0000000:160259	2 182	105 780	129 000	152 220
21	50:23:0020379:3144	1 474	697 820	851 000	1 004 180
22	50:23:0020394:19	28 283	1 150 460	1 403 000	1 655 540
23	50:23:0020394:15	23 096	939 720	1 146 000	1 352 280
24	50:23:0020394:14	27 622	1 123 400	1 370 000	1 616 600
25	50:23:0020394:13	21 157	861 000	1 050 000	1 239 000
26	50:23:0010367:10	29 835	877 400	1 070 000	1 262 600
27	50:23:0010367:7	20 483	848 700	1 035 000	1 221 300
28	50:23:0010367:9	20 189	836 400	1 020 000	1 203 600
29	50:23:0010378:568	27 606	1 143 900	1 395 000	1 646 100
30	50:23:0000000:167584	229 240	8 178 680	9 974 000	11 769 320
31	50:23:0020459:694	142 158	4 886 380	5 959 000	7 031 620
32	50:23:020459:15	29 182	1 090 600	1 330 000	1 569 400
33	50:23:0020459:14	29 654	1 107 820	1 351 000	1 594 180
34	50:24:0060416:10	2 706 422	14 957 620	18 241 000	21 524 380
	Итого		127 074 580	154 969 000	182 863 420

Источник: расчет Оценщика

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

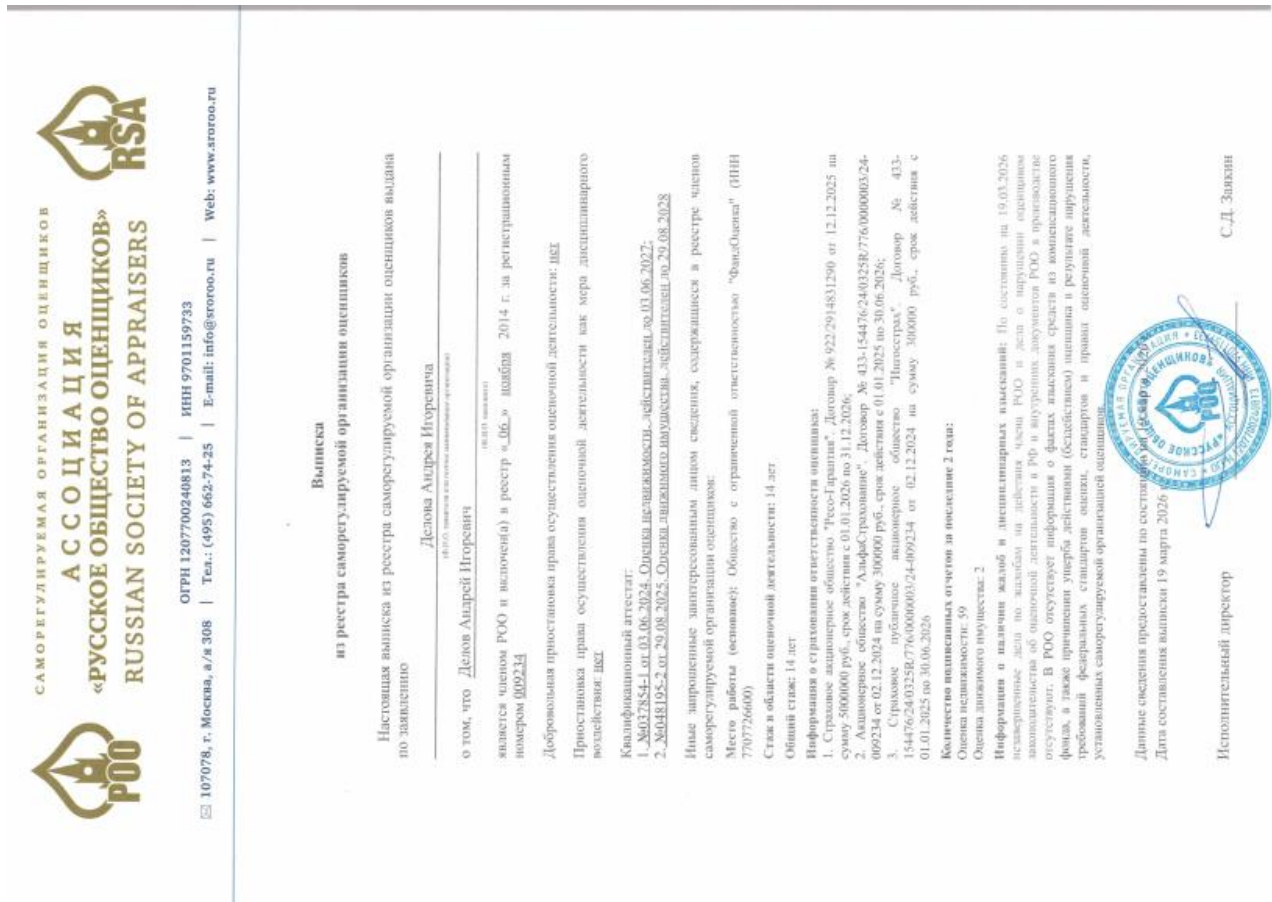
1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ

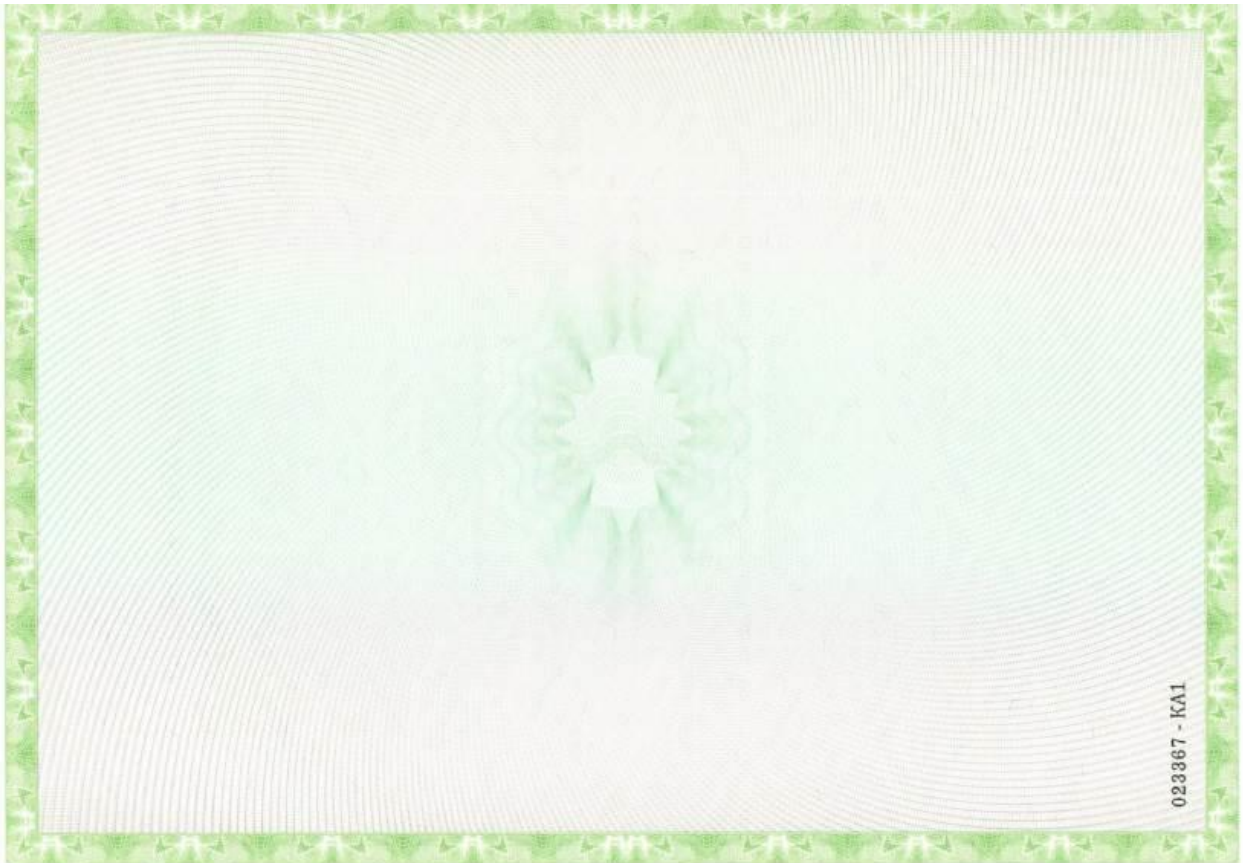
- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2004 г. №136-ФЗ;
- Федеральный закон от 25 октября 2001 года №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»;
- Федеральный Закон России «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» 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-2024 «Земельные участки. Сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2024 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-2025. Земельные участки. Том1 и Том2», издание четвертое. Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2025.
5. «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область)» 9 издание, Москва 2026, AVN Group
6. Данные сети Интернет (www.avito.ru, cian.ru, www.domofond.ru)

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ





Жоғары білім туралы		ДИПЛОМ	
ЖБ № 0202232		ДИПЛОМ	
		о высшем образовании	
		ЖБ № 0202232	
Осы диплом берілді	<u>Делов</u>	Настоящий диплом выдан	<u>Делову</u>
<u>Андрей Игоревичке</u>	берілді,	<u>Андрею Игоревичу</u>	в том, что он
от <u>2008</u> жылы	<u>Алматы экономика және</u>	в <u>2008</u> году поступил	в <u>Алматынскую</u>
	<u>статистика академиясына</u>		<u>академию экономики и статистики</u>
түсіп,	<u>2010</u> жылы		
	<u>050908 "Бағалау"</u>		
	<u>мамандығы бойынша Алматы экономика</u>		
	<u>және статистика академиясының</u>		
жоғары білім берудің кәсіптік оқу бағдарламасын толық меңгеріп шықты.			
Мемлекеттік аттестітпау комиссиясының <u>2010</u> жылы			
« <u>20</u> » <u>сәуірдегі</u> шешімімен оған			
<u>бағалау</u>			
білісінгі және (немесе) БАКАЛАВР академиялық дәрежесі берілді.			
Мемлекеттік статистика комиссиясының төрағасы			
Республика			
Алматы			
М.О.			
Алматы қаласы			
<u>2010</u> жылы <u>07</u> <u>маусым</u>			
Тіркеу нөмірі <u>2579</u>			

Республика	Алматы
М.О.	
Алматы қаласы	
<u>2010</u> жылы <u>07</u> <u>июнь</u>	
Тіркеу нөмірі <u>2579</u>	

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

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



ПОЛИС
к договору страхования ответственности оценщиков
№ 922/2914831290

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (ОГРН 102770042413; ИНН 771045520) 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 «12» декабря 2025 г. Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:
Ф.И.О. ДЕЛОВ АНДРЕЙ ИГОРЕВИЧ
Адрес по месту регистрации: Московская обл., Одинцово, с. Голыново
ул. Советская д. 32 к1, кВ.28. Дата рождения 26.10.1989
Паспорт: № 408 613913 выдан ОТДЕЛОМ УФМС РОССИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛ. В Г. ВЯКСИНО
ВЫКЛНУР
E-mail info@imdsenka.com тел. + 499 701-99-02

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 01.01.2026г. по 24 часа 00 минут 31.12.2026г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие 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 принятие вклада имуществом третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая квалестровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказником Страхователя в период, начиная с 01.01.2026 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 имуществом третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Прельвление 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 страхование - Договор страхования гражданской ответственности № 922/2914831290 от 12.12.2025 - Правила страхования.
Представитель страховщика:	КАДЫМОВА ЭРНА ЯГУБ КЫЗЫ Код 19547007

Экземляр Правил страхования получен. С уведомлением
Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь:

М.П. (подпись)

М.П. (подпись)

И.Д. Довгалева № ВР-5-922/2914831290/8535567 от 12.12.2025

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



RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY
6, Negorny 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 № 922/2914832718

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (ОГРН 102770042413; ИНН 7710465520) 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 «11» декабря 2025 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	<p>Наименование организации: Общество с ограниченной ответственностью «Фили-Оценка» Юридический адрес: 125284, город Москва, ш. Хорошевское, д. 32А, пом. ХП ком. 83.87 ОГРН: 1107746432903 от 26 мая 2010 г. ИНН: 7707726600 E-mail: info@fundosenska.com тел. + 7 (499) 701-99-02 р/с 407028103260300060348 банк «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) в г. Москве БИК 044525795</p>
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 01.01.2026г. по 24 часа 00 минут 31.12.2026г.
2. Объект страхования:	<p>2.1. Не противоречаще 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.</p> <p>2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключения кадетровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 01.01.2026 года.</p>
3. Страховой случай:	<p>3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанным 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.</p> <p>3.2. Пр предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.</p>
4. Страховая сумма:	300 000 000 (триста миллионов) рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	55 800 (пятьдесят пять тысяч восемьсот) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности № 922/2914832718 от 11.12.2025 - Правила страхования.
Представитель страховщика:	КАДЫМОВА ЕРЭНА ЯГУБЪ-КЫЗЫ Код 19547007

Жестколяр Правил страхования оформил. С упомянутыми
Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь
И.И.И.И.И.
(подпись)
М.П.

Страховщик
И.И.И.И.И.
М.П. (без заверения подписью)
Ид. Договора страхования № 922/2914832718/19547007 от 12.12.2025

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ

Аналоги участки под сельхоз производство Раменского района

Объект аналог №1

Участок 10 га (СНТ, ДНП)

5 000 000 ₽

5 000 ₽ за сотку
В ипотеку от 50 109 ₽/мес.
[Посмотреть сделки](#)

[Показать телефон](#)
в xxx-xxx-xxxx

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

[Рассчитать ипотеку](#)

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть?
Завтра можно посмотреть?

Татьяна
Частное лицо
На Авито с 2014 года
Эквивалент: -25 кг CO₂

2 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Об участке
Площадь: 1000 сот. Расстояние от МКАД: 50 км

[Сообщения](#)

Участок 10 га (СНТ, ДНП)

5 000 000 ₽

5 000 ₽ за сотку
В ипотеку от 50 109 ₽/мес.
[Посмотреть сделки](#)

[Показать телефон](#)
в xxx-xxx-xxxx

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

[Рассчитать ипотеку](#)

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть?
Завтра можно посмотреть?

Татьяна
Частное лицо
На Авито с 2014 года
Эквивалент: -25 кг CO₂

2 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Об участке
Площадь: 1000 сот. Расстояние от МКАД: 50 км

Расположение
Московская обл., Раменский г.о., д. Сидорова, 27
Егорьевское шоссе, 50 км

[Скрыть карту](#)

Описание
Продаю землю 10га сельхозназначения в Раменском районе Московской области 50 км от МКАД.
Газ и электричество по границе.
Возможна продажа большей площади (до 139 га).

[Сообщения](#)


Объект аналог № 2

Участок 3,5 га (СНТ, ДНП) на - x +

avito.ru/beloozyorskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_35_ga_snt_dnp_3530607673

Участок 3,5 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



1 777 777 ₽

5 079 ₽ за сотку
В ипотеку от 33 963 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 905 592-12-32

[Написать сообщение](#)
Отвечает около часа

[Составить смету на дом](#)

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть?
Завтра можно посмотреть?

Эксперт по недвижимости Ketrim Law
Агентство
На Авито с 2017 года

[Документы проверены](#) [ЯПомогаю](#)

[Подписаться на продавца](#)


Контактное лицо
Екатерина Робертовна

Об участке

Площадь: 350 сот. Расстояние от МКАД: 48 км

Расположение

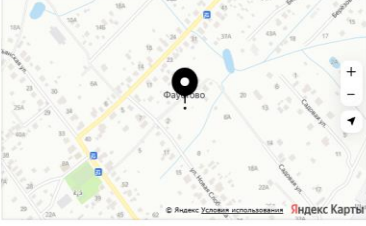
Московская обл., г.о. Воскресенск, с. Фаустово
Егорьевское шоссе, 48 км [Скрыть карту](#)



Сообщения

Участок 3,5 га (СНТ, ДНП) на - x +

avito.ru/beloozyorskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_35_ga_snt_dnp_3530607673



1 777 777 ₽

5 079 ₽ за сотку
В ипотеку от 33 963 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 905 592-12-32

[Написать сообщение](#)
Отвечает около часа

[Составить смету на дом](#)

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть?
Завтра можно посмотреть?

Эксперт по недвижимости Ketrim Law
Агентство
На Авито с 2017 года

[Документы проверены](#) [ЯПомогаю](#)

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Екатерина Робертовна

Описание

Земельный участок 50:29:0030401:156, с/х-3!!!
категория земель - земли сельскохозяйственного назначения,
разрешенное использование - для ведения сельскохозяйственного
производства.
Общая площадь 35 000 кв м.
Находится по адресу - Московская область, Воскресенский р-н, район
п. Белоозерский. Рассмотрим обмен.

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья От платежа

Стоимость участка: 1 777 777 ₽

Стоимость дома: 5 000 000 ₽

Первоначальный взнос: 2 033 334 ₽

Срок кредита: 31%

20% 90% 5 10 15 20 25 30

Сообщения

Объект аналог № 3

Участок 22 га (СНТ, ДНП) на Avito

11 300 000 ₽

5 136 ₽ за сотку
В ипотеку от 81 678 ₽/мес.
Посмотреть скидки

Позвонить через Авито

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Виктор
Частное лицо
На Авито с 2013 года
Эквивалент: -190 кг CO₂

Подписаться на продавца

Об участке

Сообщения

Об участке

Площадь: 2200 сот. Расстояние от МКАД: 44 км

11 300 000 ₽

5 136 ₽ за сотку
В ипотеку от 81 678 ₽/мес.
Посмотреть скидки

Позвонить через Авито

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Виктор
Частное лицо
На Авито с 2013 года
Эквивалент: -190 кг CO₂

Подписаться на продавца

Сообщения

Расположение

Московская обл., Раменский муниципальный округ, территориальное управление Гжель
Егорьевское шоссе, 44 км

Скрыть карту

Описание

Продать участок общей площадью 22 гектара в непосредственной близости к деревне Бахтеево Раменского района Московской области. Территориальная зона СХ-3, вид разрешенного использования-ведение сельхозпроизводства. Кадастровый номер участка 50/23/0020379/485. Координаты участка 55 568914 38 505153. В продаже соседний участок 2 гектара. Территориальная зона СХ-2, ВРИ - для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации и проживания в нем.

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья От платежа

Объект аналог № 4

Участок 2,3 га (СНТ, ДНП)

1670 000 Р

7 261 Р за сотку
В ипотеку от 33 423 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)

[Показать телефон](#)
в 966.xxx-xx-xx

[Написать сообщение](#)
Отвечает в течение дня

[Рассчитать ипотеку](#)

Здравствуйте!

[Когда можно посмотреть?](#)

[Сегодня можно посмотреть?](#)

[Завтра можно посмотреть?](#)

[Сергей](#)
Частное лицо
На Авито с 2025 года
Эквивалент: -2,61 тонны CO₂

14 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Об участке

Сообщения

Участок 2,3 га (СНТ, ДНП)

1670 000 Р

7 261 Р за сотку
В ипотеку от 33 423 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)

[Показать телефон](#)
в 966.xxx-xx-xx

[Написать сообщение](#)
Отвечает в течение дня

[Рассчитать ипотеку](#)

Здравствуйте!

[Когда можно посмотреть?](#)

[Сегодня можно посмотреть?](#)

[Завтра можно посмотреть?](#)

[Сергей](#)
Частное лицо
На Авито с 2025 года
Эквивалент: -2,61 тонны CO₂

14 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Об участке

Площадь: 230 сот. Расстояние от МКАД: 50 км

Расположение

Московская обл., Раменский г.о., с. Михеево, 68
Рязанское шоссе, 50 км

[Скрыть карту](#)

Описание

Продается земельный участок СНТ 3: 50/23.0050444.131

[Рассчитайте ипотеку прямо на Авито](#)

Сообщения

Аналоги участки под сельхоз производство Орехово-Зуевского района

Объект аналог № 1

Земельный участок, 70 га, куп

vladimir.move.ru/objects/prodaetsya_zemelnyy_uchastok_ploshchadyu_700000_kv_ploshchadyu_7000_sotok_vladimirskaia_oblast_petushinskiy_rayon_derevnya_norkino_9255267666/

Продаю земельный участок, 70 га

4 490 000 ₽
64 100 ₽ за га

Собственник
Собственник

Показать телефон

Смотреть на карте

р-н Петушинский, д.Норкино

7 фото

Описание

Продаю земельный участок площадью 70 га расположенный по адресу, цена 4 490 000 руб.
Продам, оформленной в мою частную собственность, земельный участок сельскохозяйственного назначения, (разрешенное использование сельхозпроизводство), площадью 70,4 Га расположенный примерно в 110 км. от Москвы по Горьковскому шоссе. Участок расположен в окружении леса менее чем в 2 км. от земельного участка расположена д...

[Смотреть всё](#)

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

Подробные характеристики

Цена	4 490 000 ₽	Дата добавления	17 апреля, 2021
Цена за га	64 100 ₽	Дата обновления	24 июня, 2024
Тип участка	Земельный участок	ID объявления	9255267666
Площадь участка	70 га		

Объект аналог № 2

Участок 33,89 га (СНТ, ДНП)

avito.ru/elektrogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_3389_ga_snt_dnp_7543312946

AVITO

Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

область, метро

Главная > ... > Земельные участки > Купить > Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Участок 33,89 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

4 371 810 ₽

1 290 ₽ за сотку
В ипотеку от 46 961 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

Показать телефон
в 992 300-300-300

Написать сообщение

Подобрать подрядчика

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Агро-МД
Агентство

Документы проверены

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Сообщения

Участок 33,89 га (СНТ, ДНП) | avito.ru/elektrogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_3389_ga_snt_dnp_7543312945

Расположение

Московская обл., Орехово-Зуевский р.о., д. Тепёнки
Горьковское шоссе, 70 км

Описание

🔥 **ЭКСКЛЮЗИВ! СЕЛЬХОЗУЧАСТОК 33,89 га ПО 129 000 руб./га (СХ-1)**
 📍 Локация: МО, Орехово-Зуевский р-н, северо-западнее д. Тепёнки
 📄 Кадастр: 50/24/0010304.5
 📏 Площадь: 33,89 га (338 921 м²)
 💰 Цена: 129 000 руб./га (итого 4 371 810 руб.)
 ! Эксклюзивное предложение – ниже рыночной стоимости на 55%!

🔑 Ключевые преимущества:
 ✓ Категория СХ-1 – полное сельхозиспользование:
 Растениеводство (зерновые, овощи, кормовые)
 Животноводческие фермы
 Сенокосы/пастбища
 Сельхозпостройки
 ✓ Идеальные параметры:
 Ровный рельеф без заболачивания
 Подъездные пути
 Плодородные почвы (черноземы)

🔥 Инвестигода:
 → Самая низкая цена в области (аналоги от 280 000 руб./га)
 → Арендный доход от 25 000 руб./га/год
 → Господдержка фермеров (субсидии до 5 млн руб.)
 → Ежегодный рост стоимости на 18-22%

📄 Спецусловия:
 ✓ Рассрочка 0% на 12 месяцев
 ✓ Бесплатный бизнес-план при покупке

⚠ Предложение ограничено!
 Участник продается по принципу «кто первый внос задаток».

4 371 810 ₺
 1 290 ₺ за сотку
 В ипотеку от 46 961 ₺/мес.
[Посмотреть скидки](#)

[Показать карту](#)

[Показать телефон](#)
8 992.XX.XX.XX

[Написать сообщение](#)

[Подобрать подрядчика](#)

Здравствуйте!

[Когда можно посмотреть?](#)
[Сегодня можно посмотреть?](#)
[Завтра можно посмотреть?](#)

Агро-МД
 Агентство
 Документы проверены
 Реквизиты проверены
[Подписаться на продавца](#)


Сообщения

Объект аналог № 3

Участок 387,3 га (СНТ, ДНП) | avito.ru/shatura/zemelnye_uchastki/uchastok_3873_ga_snt_dnp_3189208805

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

Участок 387,3 га (СНТ, ДНП)



21 500 000 ₺
 555 ₺ за сотку
 В ипотеку от 132 790 ₺/мес.
[Посмотреть скидки](#)

[8 958 709-32-78](#)

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Здравствуйте!

[Когда можно посмотреть?](#)
[Сегодня можно посмотреть?](#)
[Завтра можно посмотреть?](#)

Компания
«Землевладельцы и фермеры Подмосковья»
 >
 Агентство
[Подписаться](#)

17 лет на Авито | 208 подписчиков | Реквизиты проверены

Сообщения

Участок 387,3 га (СНТ, ДНП) | avito.ru/shatura/zemelnye_uchastki/uchastok_3873_ga_snt_dnp_3189208805

21 500 000 Р
 555 Р за сотку
 В ипотеку от 132 790 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 958 709-32-78

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?
 Сегодня можно посмотреть?
 Завтра можно посмотреть?

Компания
 «Землевладельцы и фермеры Подмосковья»
 Агентство
[Подписаться](#)

17 лет на Авито | 208 подписчиков | Реквизиты проверены

Сообщения

Об участке
 Площадь: 38730 сот. | Расстояние от МКАД: 117 км

Расположение
 Московская обл., г.о. Шатура, с. Кривандино
 Егорьевское шоссе, 117 км

Описание
 Продается земельный участок площадью 387,30 Га примыкающий к селу Кривандино в Городском округе Шатура. Участок частично обработан. Может быть использован под выращивание культур, сенокосы, выгас скота и другие цели.
 Кадастровый номер 50:25-0000000:30540
 Стоимость 21,5 млн. рублей

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

Аналоги участки под дачное строительство Раменский район

Объект аналог № 1

Участок 2,45 га (СНТ, ДНП) | avito.ru/mescherino/zemelnye_uchastki/uchastok_245_ga_snt_dnp_2485103970

2 100 000 Р
 8 571 Р за сотку
 В ипотеку от 35 577 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 958 715-47-59

Написать сообщение

Составить смету на дом

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?
 Сегодня можно посмотреть?
 Завтра можно посмотреть?

Дина
 Частное лицо
 На Авито с 2021 года
 Документы проверены | Фотоклад: -413 кг CO₂
 2 объявления пользователя
 Подписаться на продавца

Об участке
 Площадь: 245 сот. | Расстояние от МКАД: 54 км

Участок 2,45 га (СНТ, ДНП) | avito.ru/mescherino/zemelnye_uchastki/uchastok_245_ga_snt_dnp_2485103970

2 100 000 ₽
8 571 ₽ за сотку
В ипотеку от 35 577 ₽/мес.
[Посмотреть сделки](#)

8 958 715-47-59

[Написать сообщение](#)

[Составить смету на дом](#)

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть?
Завтра можно посмотреть?

Дина
Частное лицо
На Авито с 2021 года
Документы проверены | Эквиплад: -413 кг CO₂
2 объявления пользователя
[Подписаться на продавца](#)

Сообщения

Объект аналог № 2

Участок 2,45 га (СНТ, ДНП) | avito.ru/mescherino/zemelnye_uchastki/uchastok_245_ga_snt_dnp_7695271692

Главная > Земельные участки > Купить > Сельскохозяйственные (СНТ, ДНП)

Участок 2,45 га (СНТ, ДНП)

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

1 650 000 ₽
6 735 ₽ за сотку
В ипотеку от 33 323 ₽/мес.
[Посмотреть сделки](#)

[Показать телефон](#)
8 000 000 00 00 00

[Написать сообщение](#)

[Составить смету на дом](#)

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?
Сегодня можно посмотреть?
Завтра можно посмотреть?

Владимир
Частное лицо
На Авито с 2021 года
[Подписаться на продавца](#)

Сообщения

Участок 2,45 га (СНТ, ДНП) ni

avito.ru/mescherino/zemelnye_uchastki/uchastok_245_ga_snt_dnp_7695271692

1 650 000 Р
 6 735 Р за сотку
 В ипотеку от 33 323 Р/мес.
 Посмотреть сделки

Показать телефон
 в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение

Составить смету на дом

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?
 Сегодня можно посмотреть?
 Завтра можно посмотреть?

Владимир
 Частное лицо
 На Авито с 2021 года

Подписаться на продавца

Сообщения

Об участке
 Площадь: 245 сот. Расстояние от МКАД: 53 км

Расположение
 Московская обл., Раменский муниципальный округ, д. Старомайково
 Новорязанское шоссе, 53 км

Описание
 Продается участок.
 Расположен 60 км от МКАД
 Площадь - 2,45га
 Земля сельхозназначения.
 Возможно расширение площади участка за счет покупки соседних участков

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья От платежа

Стоимость участка: 1 650 000 Р
 Стоимость дома: 5 000 000 Р

Первоначальный взнос: 1 995 000 Р Срок кредита: 30% 20 лет

Объект аналог № 3

Участок 2,45 га (СНТ, ДНП) ni

avito.ru/bronnitsy/zemelnye_uchastki/uchastok_245_ga_snt_dnp_7552005601

1 299 900 Р
 5 306 Р за сотку
 В ипотеку от 31 568 Р/мес.
 Посмотреть сделки

Позвонить через Авито

Написать сообщение
 Отвечает около 50 минут

Рассчитать ипотеку

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?
 Сегодня можно посмотреть?
 Завтра можно посмотреть?

Владимир
 Частное лицо
 На Авито с 2020 года

Экоклад - 8,41 тонн CO₂

11 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Сообщения

Участок 2,45 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

Главная > Земельные участки > Купить > Сельхозназначения (СНТ, ДНП)


11 объявлений пользователя

11 объявлений пользователя

Объект аналог № 4

Участок 2,45 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



2 250 000 ₽

9 184 ₽ за сотку
В ипотеку от 36 329 ₽/мес.
[Посмотреть онлайн](#)

8 958 493-32-00

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Александр
Частное лицо
На Авито с 2017 года
Эквивалент: -9,26 тонн CO₂

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 245 сот. Расстояние от МКАД: 56 км

Сообщения


Площадь: 245 сот. Расстояние от МКАД: 56 км

Участок 2,45 га (СНТ, ДНП)

Расположение

Московская обл., Раменский г.о., сельское поселение Ульяновское
Новорязанское шоссе, 56 км

Скрыть карту



2 250 000 ₽

9 184 ₽ за сотку
В ипотеку от 36 329 ₽/мес.
[Посмотреть онлайн](#)

8 958 493-32-00

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Александр
Частное лицо
На Авито с 2017 года
Эквивалент: -9,26 тонн CO₂

Подписаться на продавца

Описание

Продаётся пай, земля сельхозназначения ВРИ: Ведение сельхозпроизводства, продажа от собственника, рядом проходит объездная дорога от Бронниц до Андреевки, заезд через д. Лысцево с А108 участок прямоугольный. Торг по вопросам лучше позвонить так как захожу редко но в любом случае отвечаю как прочитаю

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья От платежа

Стоимость участка Стоимость дома

2 250 000 ₽ 5 000 000 ₽

Сообщения

Аналоги для условного коммерческого участка для расчета участка под дорогу

Объект аналог № 1

Участок 9,6 сот. (СНТ, ДНП)

950 000 ₽

98 958 ₽ за сотку
В ипотеку от 29 815 ₽/мес.
[Посмотреть сделки](#)

[Позвонить через Авито](#)

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

[Рассчитать ипотеку](#)

Здравствуйте!

[Когда можно посмотреть?](#)

[Сегодня можно посмотреть?](#)

[Завтра можно посмотреть?](#)

Алексей MegaДИТ
Агентство
На Авито с 2017 года

3 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Об участке
Площадь: 9,6 сот. Расстояние от МКАД: 46 км

[Сообщения](#)

Объект аналог № 2

Участок 12 сот. (СНТ, ДНП)

1 250 000 ₽

104 167 ₽ за сотку
В ипотеку от 31 318 ₽/мес.
[Посмотреть сделки](#)

[Позвонить через Авито](#)

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Здравствуйте!

[Когда можно посмотреть?](#)

[Сегодня можно посмотреть?](#)

[Завтра можно посмотреть?](#)

Частый дом
Частное лицо
На Авито с 2024 года

[Подписаться на продавца](#)

Об участке
Площадь: 12 сот. Расстояние от МКАД: 46 км

[Сообщения](#)

Объект аналог № 3

Участок 8 сот. (СНТ, ДНП)

890 000 ₽

111 250 ₽ за сотку
В ипотеку от 29 514 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

[Позвонить через Авито](#)

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

[Рассчитать ипотеку](#)

Здравствуйте!

[Когда можно посмотреть?](#)

[Сегодня можно посмотреть?](#)

[Завтра можно посмотреть?](#)

[Л](#)
Павел
Агентство
На Авито с 2010 года

5 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Сообщения

Объект аналог № 4

Участок 6,1 сот. (СНТ, ДНП)

669 900 ₽

109 820 ₽ за сотку
В ипотеку от 28 411 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

[Показать телефон](#)
в xxx-xx-xx-xx

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

[Рассчитать ипотеку](#)

Здравствуйте!

[Когда можно посмотреть?](#)

[Сегодня можно посмотреть?](#)

[Завтра можно посмотреть?](#)

СТО КЛЮЧЕЙ НЕДВИЖИМОСТЬ
Агентство
[Подписаться](#)

Надежный партнер 373 объекта в работе 16 лет на Авито

СТО КЛЮЧЕЙ
Контактное лицо

Об участке

Сообщения

Аналоги для земельных участков под дачное строительство площадью до 15 соток

Объект аналог № 1

Продаю участок вост. Москв. x +

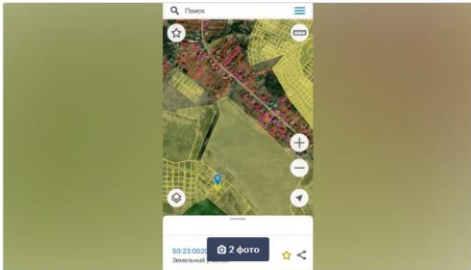
cian.ru/sale/suburban/318014174/

Только на Циан Проверено в Росреестре

Продается участок, 8 сот.

Московская область, Раменский муниципальный округ, Бактево деревня На карте
 // Новорязанское шоссе 51 км от МКАД // Новогорьское шоссе 49 км от МКАД

Показать



50 23 0023 Земельный 2 фото

Площадь участка 8 сот. Статус участка Садоводство

Участок правильной формы, площадь 8,23
 Кадастровый номер 50.23.0020379.968
 Собственность
 категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем.

500 000 ₽

Следить за изменением цены

Эксперт от Циана
 Помощь с поиском и сделкой

Цена за сотку 62 500 ₽/сот.

+7 916 600-85-01
 Номер только для звонков, сообщения не придут
 Если закните оставить жалобу, напишите нам

Собственник
 ID 12453968
 Предоставил паспорт

Циан ипотека
 Один запрос в 9 Банков
 10 минут на предварительное решение по ипотеке
 Ставки от 19,9%

Объект аналог № 2

Продаю участок вост. Москв. x +

cian.ru/sale/suburban/209725541/


Обновлено: 4 нед, 17:49 154 просмотра, 1 за сегодня

Только на Циан Проверено в Росреестре

Продается участок, 9 сот.

Московская область, Раменский муниципальный округ, Карпово Катри Клуб коттеджный поселок На карте
 // Новорязанское шоссе 55 км от МКАД // Новогорьское шоссе 54 км от МКАД

Показать



11 фото

Площадь участка 9 сот.

Добрый день, продаю участок в поселке по Егорьевскому шоссе, рядом с д.Карпово, участок в уже построенном поселке, с дорогами с электричеством. На видео, прикрепленном к объявлению, он очень хорошо виден, по площади 9 соток, электричество 10 кВт(3 фазы), весь поселок обнесен забором, охраняется, централизованно вывозится мусор, убираются дороги. Можете посмотреть его со мной

710 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложить свою цену
 Например, 688 700 ₽

Эксперт от Циана
 Помощь с поиском и сделкой

Цена за сотку 78 889 ₽/сот.

+7 915 125-64-17
 +7 985 012-34-12
 Номер только для звонков, сообщения не придут
 Если закните оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

Риэлтор
 Вячеслав Печень
 Документы проверены

Циан ипотека
 Один запрос в 9 Банков
 10 минут на предварительное решение по ипотеке
 Ставки от 19,9%

Объект аналог № 3

Участок 8,7 сот. (СНТ, ДНП)

670 000 ₽

77 011 ₽ за сотку
В ипотеку от 28 412 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 967 529-99-25

[Написать сообщение](#)
Отвечает около часа

[Рассчитать ипотеку](#)

Здравствуйте!

[Когда можно посмотреть?](#)

[Сегодня можно посмотреть?](#)

[Завтра можно посмотреть?](#)

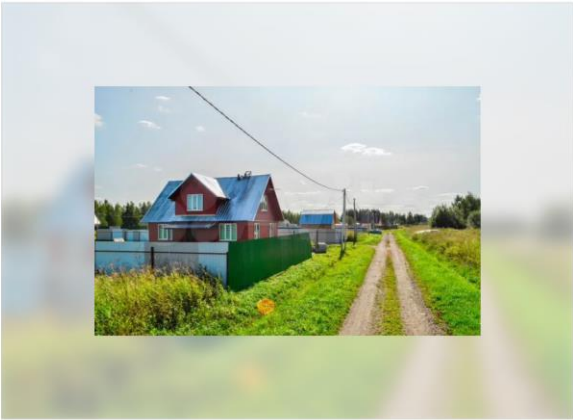
Свои Дача
Агентство
На Авито с 2014 года
Завершено 44 объявления

[Надежный партнер](#) [Реквизиты проверены](#)

13 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Вячеслав



Об участке

Об участке

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

Описание

Добрый день, продаю участок в поселке по Егорьевскому шоссе, рядом с д.Карпово, участок в уже построенном поселке, с дорогами с электричеством. На видео, прикрепленном к объявлению, он очень хорошо виден, по площади 8,69 соток, электричество 10 кВт (3 фазы), весь поселок обнесем забором, охраняется, централизованно вывозится мусор, убираются дороги. Можете посмотреть его со мной или без меня. Очень удобно ездить с с Раменское, автобусом до деревни Карпово, дальше 10 минут пешком. На ген. плане под номером 75.

Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья От платежа

Стоимость участка: 670 000 ₽

Стоимость дома: 5 000 000 ₽

Первоначальный взнос: 1 701 000 ₽ (30%)

Срок кредита: 20 лет

2 программы от банков

Программа	Платеж от	Доход от	Комментарий
Семейная	28 412 ₽/мес.	43 711 ₽	Ставка от 5,99%
Для IT			Ничего не нашлось. Попробуйте изменить стоимость, срок или взнос.
Базовая			Ничего не нашлось. Попробуйте изменить стоимость, срок или взнос.

[Смотреть предложения](#) Проверить, дадут ли ипотеку

670 000 ₽

77 011 ₽ за сотку
В ипотеку от 28 412 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 967 529-99-25

[Написать сообщение](#)
Отвечает около часа

[Рассчитать ипотеку](#)

Здравствуйте!

[Когда можно посмотреть?](#)

[Сегодня можно посмотреть?](#)

[Завтра можно посмотреть?](#)

Свои Дача
Агентство
На Авито с 2014 года
Завершено 44 объявления

[Надежный партнер](#) [Реквизиты проверены](#)

13 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Вячеслав

Объект аналог № 4


Обновлено: 14 июл, 09:22 • 471 просмотр, 1 за сегодня

[Только на Циан](#)


Продается участок, 12,6 сот.

Московская область, Раменский муниципальный округ, Карлово Кантри Клуб коттеджный поселок 316 [На карте](#)
 // Новорязанское шоссе 35 км от МКАД // Новотерьевское шоссе 34 км от МКАД

🔍 📄 📷 📍 🏠 Показывать



6 фото



Площадь участка
12,6 сот.

Земельный участок 12,6 соток в Дни Карлово Кантри Клуб, участок 316. Граничит только с 1 соседом, участок в тупике. 1 угол сырой, идеален для обустройства пруда. По плану было организовать пруд, земель из пруда поднять участок. Участок покупался для сада и огорода с организацией пруда для полива и разведения рыбы. Участок полностью очищен от деревьев, земля хорошая, по сравнению с

707 000 ₽ ❤️

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 685 700 ₽ ➔


Эксперт от Циана
Помощь с поиском и сделкой ➔

Цена за сотку _____ 56 111 ₽/сот.

+7 938 656-99-01

☎ Номер только для звонков, сообщения не придут
 📧 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

 СОБСТВЕННИК
ID 29496951

Циан ипотека
Один запрос в 9 банках
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 19,9%

ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ

RWM сервис

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

А.Б. Колосарский
(подпись и печать)
Генеральный директор
ЗАО УК «РВМ/Капитал Д.У.
ЭПИФ недвижимости
«РВМ-Подмосковный»

АКТ
обследования земельного участка
№ 1348

Кадастровый номер земельного участка: 50:23:0030371:27

Правообладатель земельного участка: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда с долей участия «РВМ – Подмосковье» под управлением Закрытого акционерного общества «Управляющая компания «РВМ Капитал»

Время обследования: 13:30

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

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

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

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

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

Площадь: 20,92 кв.м.

ЗАО УК «РВМ Капитал», ул. Тельманов Вал, д. 8, Москва, 105264, телефон: +7 495 660 7030, факс: +7 495 660 7033, e-mail: info@rwmcapital.ru
WWW.RWMCAPITAL.RU

RWM сервис

в целях: определения фактического состояния земельного участка (наличие построек, состояние дачных владений, захламленность, заброшенность и пр.), инвентаризация существующего состояния земель сельскохозяйственного назначения (без оценки ценности пород деревьев и их породистости), 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, возведение, строительство и ввод в эксплуатацию объектов, отягчающих на состояние земельного участка; использование земельного участка не по целевому назначению; самовольное использование земельными и юридическими лицами земельного участка способами, предусмотренными в горче земельного участка и уничтожения плодородного слоя почвы; самовольное загрязнение, фактически и юридически лицами земельного участка правонарушениями и иными отходами, захлывание 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%
зазеленность, %	40%
лесов, кустов и болото, %	55%

Заключение: Охранная зона ВЛ 6 кв. 7757 кв.м. 70% участка занимают лес и ДКР. Участок заброшен.

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

Акт составили:
Муравьев А.В.
(подпись)

Члены комиссии:
Фомичева А.А.
(подпись)
Воробыев Д.А.
(подпись)

Присутствующие лица

ЗАО УК «РВМ Капитал», ул. Тельманов Вал, д. 8, Москва, 105264, телефон: +7 495 660 7030, факс: +7 495 660 7033, e-mail: info@rwmcapital.ru
WWW.RWMCAPITAL.RU

в целях: определения фактического состояния земельного участка (наличие построек, состояние рельефа, залесенность, захламленность, заболоченность и пр.); анализа существующего состояния зеленых насаждений (без оценки ценности пород деревьев и их породистости); выявления и распределения вкладов насаждений земельного участка; выполнения работ по уходу за насаждениями (самопольное заботное содержание земельного участка; выполнение обязанностей арендатора по проведению работ по уходу за насаждениями земельного участка в состоянии, пригодном 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, предусмотренными к подочке земельного участка и уничтожению плодородного слоя почвы; самовольное загромождение, захламление и юридическими лицами земельного участка произведенными и иными отходами, захламление 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
заустаренность, %	15%
залесенность, %	75 %
мусор, куб.м	
болото, %	70%

Заключение:

На участке расположена изношенная система мелиорации (не спланированная) 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)

Ударицын А.В.

Член комиссии

(подпись)

Фомичева А.А.

Присутствующие лица

(подпись)

Ворова Д.Д.

УТВЕРЖДАЮ

Заместитель генерального
директора - финансовый
директор

ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У.
ЭПИН - недействителен
«РВМ - Подмосковский»



АКТ
обследования земельного участка

№ 1353

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

Превосходитель земельного участка: Владелец инвестиционных прав 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

Мурявов 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

Ворова Д.Д.
(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 дачное строительство с правом собственности жилого дома с правом регистрации прописанных в нем

Площадь: 29 713 кв.м.

УТВЕРЖДАЮ

Заместитель генерального
директора - финансовый
директор
ЗАО УК «РВМ „Капитал“ Д.У.
ЭПКО «Недвижимости
КРМ» (ПАО «Московская»)



АКТ

№ 1341
обследования земельного участка
от 18 мая 2023 г.

Кадастровый номер земельного участка: 50:23:0010358:121

Преобладающая категория земель: Земельный участок, принадлежащий на праве собственности ООО «РВМ „Капитал“ Д.У.», входящий в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный» под управлением Закрытого паевого инвестиционного общества «Управляющая компания «РВМ Капитал»

Время обследования: 12.20

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

Руководитель группы по управлению активами: Мухоморов

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

в присутствии члена комиссии:

1. Администратор объектов

Фомичева Анастасия Анатольевна

(должность, Ф.И.О.)

2. Менеджер Управления развития и инвестиций в недвижимость

Волобуев Дмитрий Александрович

(должность, Ф.И.О.)

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

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

Площадь: 23 826 кв.м.

в целях: определения фактического состояния земельного участка (наличие построек, составная рельефа, залесенность, заустаренность, заболоченность и пр.); анализа существующего состояния земельных наделов (без оценки ценности пород деревьев и их пересчета); выявления и определения видов нарушений земельного законодательства РФ в части землепользования (самовольное заятие земельного участка, невыполнение обязанностей арендаторов по приведению 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 земельных участков и юридическими лицами земельного участка способами, противоречащими к поручению земельного участка и уничтожению плодородного слоя почвы; самовольное возведение физических и юридических лицами земельного участка производственными и иными объектами, создающими земельные и/или экологические нарушения).

В результате обследования установлено:

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

Заключение:

Охранная зона ВЛ 6 кв 277к2. На участке расположена изношенная система мелиорации (не списанная). На участке расположены залежи сора. 20% участка занимают лес и ДР. Участок частично заболочен.

Рекомендации:

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

Акт составил

Мухоморов А.В.

(подпись)

Члены комиссии

Фомичева А.А.

(подпись)

Присутствующие лица

Волобуев Д.А.

(подпись)

RWM с/р/с/з

УТВЕРЖДАЮ
Заместитель генерального
директора - физический
лицо
Директор
ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У.
ЭПКФ «Судни-Кимости»
«РВМ Подмосковский»

А.Ф. Володарский
Ф.И.О. подпись и печать
Удостоверен
«РВМ Капитал-Девелопмент»

АКТ
обследования земельного участка
№ 1352

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

Владелец 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 Новоархангельское

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

в присутствии члена комиссии:
1.Администратор проекта
Фомичева Анастасия Михайловна
(должность, Ф.И.О.)
2.Машаев Угуровалла Русланович и инвестций в недвижимость
Воробьев Дмитрий Александрович
(должность, Ф.И.О.)

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

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

Площадь: 29 143 кв.м

ЗАО УК «РВМ Капитал», ул. Зоиной Вал, д. 5, Москва, 125064, телефон +7 495 690 7002, факс +7 495 690 7003, e-mail: info@rwmcapital.ru
www.rwmcapital.ru

RWM с/р/с/з

в целях: в целях определения фактического состояния земельного участка (площадь, наличие построек, состояние деревьев, захламленность, заустаренность, заброшенность и пр.); Анализ существующего состояния земельных наделов (без учета стоимости пород деревьев и их перспектив); Выявления и определения видов нарушений земельного законодательства РФ в части землепользования (самовольное захламление земельного участка; невыполнение обязанностей арендатора по управлению земельным участком; наличие построек в состоянии, 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 природного стroma почвы; самовольное загрязнение, выжигание и юридическими лицами земельного участка производственным и иными отходами; захламление 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
заустаренность, %	30%
захламленность, %	30 %
мусор, куб.м	
болота, %	20%

Закончение:
Охранная зона ВЛ-6 кВ-55кВ. На участке расположена иная система мелиорации (не спланирована). На участке расположены залежи сухостоя, 20% участка занимают лес и ДНП. Участок частично заболочен.

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

Акт составили
Муравьев А.В.
(подпись)

Члены комиссии
Фомичева А.А.
(подпись)

Присутствующее лицо
Воробьев Д.А.
(подпись)

ЗАО УК «РВМ Капитал», ул. Зоиной Вал, д. 5, Москва, 125064, телефон +7 495 690 7002, факс +7 495 690 7003, e-mail: info@rwmcapital.ru
www.rwmcapital.ru

в целях: определения фактического состояния земельного участка (наличие построек, состояние рельефа, захламленность, захламленность заболоченности и пр.); анализа существующего состояния зеленых насаждений (без оценки ценности пород, деревьев и их пересчета); выявления и оповещения владельцев земельного законодательства РФ в части землепользования (самостоятельное занятие земельного участка; невыполнение обязанностей арендатора по приведению в порядок земельного участка в составе, пригодное для использования по целевому назначению; самовольное (не санкционированное) проектирование, размещение, строительство и ввод в эксплуатацию объектов, отнюдь не влияющих на состояние земельного участка; использование земельного участка не по целевому назначению; самовольное использование физических лиц и юридических лицами земельного участка способами, приводящими к порче земельного участка и уничтожению плодородного слоя почвы; самовольное заграждение физических и юридических лицами земельного участка проходами, проездами и иными отходами; захватление земель;) и разработку мероприятий по устранению выявленных нарушений.

В результате обследования установлено:

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

Заключение:

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

Рекомендации:

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

Акт составил

Муровьев А.В.

(подпись)

Члены комиссии

Фоминцева А.А.

(подпись)

Присутствующее лицо

Воробьева Д.А.

(подпись)

УТВЕРЖДАЮ
Заместитель генерального
директора - финансовый
директор
ЗАО УК «РВМ-Капитал» Д.У.
ЭГИФ неограниченной
«РВМ-Подмосковный»

А.Е. Филодарский
Ф.И.О. (подпись (4 знака))
Уполномоченный
Ф.И.О. (подпись)
Ф.И.О. (подпись)

АКТ обследования земельного участка

№ 1346

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

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

Время обследования: 13:10

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

Разработчик: Группа по управлению активами фандов

Муровьев 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

Воробьева Дарья Александровна

(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 дачное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации прописки в нем

Площадь: 23 917 кв.м.

18.10.2007;	Договор о передаче права и обязанности по договору доверительного управления, личным инвестиционным фондом от 07.04.2015 №606/11
5. Договоры участия в долевом строительстве;	не зарегистрировано
6. Правовитязания;	отсутствуют
7. Заявления в судебном порядке	данные отсутствуют
8. Отметка о возбуждении в отношении зарегистрированного права;	данные отсутствуют
9. Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости и/или государственной и муниципальной нужде;	данные отсутствуют

Выписка выдана: Махортык Эльзир Иванович

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим регистрацию. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 27 июля 1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, осуществляется в форме, которая наносит ущерб правам и законным интересам граждан, организаций, предприятий, учреждений, предприятий государственной собственности, предпринимателей, физических лиц.

СПЕЦИАЛИСТ 1 РАЗРЯДА

(подпись, наименование должности лица, его должность)

Иванова И. С.

(подпись, наименование должности лица, его должность)

Получено выписку выдана от 07.07.2016 года по запросу государственного кадастрового учета, отнесенного к государственному кадастровому учету в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) в соответствии с требованиями Федерального закона от 24.05.2011 № 50-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон от 24.05.2011 № 50-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" и признании утратившим силу Федерального закона от 24.05.2011 № 50-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Федеральный закон № 50-ФЗ).

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

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

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

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

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

1. Характеристики недвижимой собственности:	объекта
Кадастровый номер объекта:	50-23-0010378-567
наименование объекта:	Земельный участок
назначение объекта:	Земли сельскохозяйственного назначения, для личного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем
площадь объекта:	27 829 кв. м
этажность (этаж):	
номер на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположенный в юго-восточной части кадастрового квартала
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытое акционерное общество "Управляющая компания ГРЕСНЮН-ОН - Фонды недвижимости" данные о которых устанавливаются на основании данных линейных счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов паев владельцев инвестиционных паев и счетов паев владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 50-50-23/076/2011-059 от 24.05.2011
4. Ограничение (обременение) права:	
4.1.1. 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: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для личного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, общая площадь 27829 кв. м
дата государственной регистрации:	25.02.2016
номер государственной регистрации:	50-50/023-50/999/001/2016-182/2
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 25.02.2016 по 01.12.2027
вид, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Закрытое акционерное общество "Управляющая компания «РВМ Капитал», ИНН: 7722-563196
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Солид Подмосковный" зарегистрирован ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-94135580 от

5.	Договоры участия в долевом строительстве:	Договор о передаче прав и обязанностей по договору долевого участия в строительстве заключен инвентизионным фондом от 07.04.2015 №ИФ/11 не зарегистрирован
6.	Правопритязания:	отсутствуют
7.	Заявленные в судебном порядке права требования:	должны отсутствовать
8.	Отсутствия о возращении в отношении зарегистрированного права:	должны отсутствовать
9.	Отсутствия о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Махортык Эдуард

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июня 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, для целей, которые влекут за собой ущерб правам и законным интересам граждан, юридических лиц, организаций и государственных органов, предусмотренную законодательством Российской Федерации, запрещается.

СВЕДЕНИЯ О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ

Степанов М.С.
Должность: специалист

Получена выписка из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) для целей учета в составе активов паевого инвестиционного фонда «РВМ - Подмосковский» в соответствии с требованиями статьи 10 Федерального закона от 21.06.2015 №149-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон от 21.06.2015 №149-ФЗ и отмене его действия на территории Республики Крым и города Севастополя».

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 № 50/023/001/2016-002

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 объекта:	объекта недвижимости (или условный) 50:23:0010378:565
	Кадастровый номер объекта:	Земельный участок
	наименование объекта:	Земли сельскохозяйственного назначения, для личного пользования с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем
	площадь объекта:	27 606 кв. м
	инвентарный номер, литер:	
	эдажность (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 (гражданин):	2.1. Владелец инвестиционных паев - Закрытое акционерное общество «Уралолюция» компания «ТрастЮлия» - фонд недвижимости» данные о которых устанавливаются на основании данных линейных счетов владельцев инвестиционных паев и реестре владельцев инвестиционных паев и счетов лето владельцев инвестиционных паев.
3.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 50-50-023/076/2011-060 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, кад.№ 50:23:0010378:565.
	дата государственной регистрации:	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 27606 кв. м
	номер государственной регистрации:	50-50/023-50/999/001/2016-2800/2
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 28.01.2016 по 01.12.2027
	установлено ограничение (обременение) права:	Закрытое акционерное общество «Уралолюция» компания «РВМ Капитал», ИНН: 7722563196
	основание государственной регистрации:	Правом доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом публичности "Земельный фонд "Солка Подмосковский" зарегистрирован ФСОФР России - 18.10.2007г. за № 1028-04135380 от 18.10.2007г.

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. Правоустанавливающие:	отсутствуют
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8. Отметка о возбуждении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9. Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Махортык Эдуард

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

СПЕЦИАЛИСТ 1-ГО РАЙОНА
 отдел государственного кадастрового учета
 государственного реестра недвижимости ФУО
 Карлашева М.С.
 (подпись, печать)

Получение выписки является бесплатным (в соответствии с частью 1 статьи 16 Закона № 202-ФЗ от 03.07.2015 г. "О государственном кадастре недвижимости" и частью 1 статьи 16 Закона № 202-ФЗ от 03.07.2015 г. "О государственном реестре недвижимости").
 Указанный орган власти является государственным органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в соответствии с частью 1 статьи 16 Закона № 202-ФЗ от 03.07.2015 г. "О государственном кадастре недвижимости" и частью 1 статьи 16 Закона № 202-ФЗ от 03.07.2015 г. "О государственном реестре недвижимости".

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

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

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СЛЕДОК 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:	объекта недвижимости:
Кадастровый номер объекта:	(или условный) 50:23:0010378:558
наименование объекта:	Земельный участок
назначение объекта:	Земли сельскохозяйственного назначения, для личного строительства с правом пользования жилыми домами с правом регистрации 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 расположенный в юго-восточной части кадастрового квартала
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "ТрестЮнион Фонда недвижимости" левые в которых устанавливаются на основании данных в Едином государственном реестре недвижимости инвестиционных паев и счетов реестре владельцев инвестиционных паев и счетов дело владельцев инвестиционных паев. № 50-50-23/076/2011-146 от 25.05.2011
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 50-50-23/076/2011-146 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 личного строительства с правом возведения жилого дома с приусадебным участком, расположенный в лесу, общая площадь 27 558 кв. м. Дата государственной регистрации: 28.01.2016
дата государственной регистрации:	28.01.2016
номер государственной регистрации:	50-50/023-50/999/001/2016-286/2
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: 7725263196
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Единый фонд "Солид Подмосковский" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-94135580 от 18.10.2007г.

5. Договор о передаче прав в долевом строительстве:	Договор о передаче прав в обязанности по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 07.04.2015 №606/11 не зарегистрировано
6. Правонарешения:	отсутствуют
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8. Отметка о возращении в данные отсутствуют отклонении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9. Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Махортыч Эдуард Иванович

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 23 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, осуществляется в любой форме, которая не наносит ущерб правам и законным интересам третьих лиц, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

СПЕЦИАЛИСТ 1 РАЗРЯДА

Иванов И.С.

Иванов И.С.

Иванов И.С.

Подпись специалиста выдана на основании документа, подтверждающего наличие у специалиста государственного кадастрового номера, выданного в соответствии с законодательством Российской Федерации.

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

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

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

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

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

1. Характеристики объекта недвижимости:	объекта
Кадастровый номер объекта:	50:23:0010378:559
наименование объекта:	Земельный участок
назначение объекта:	Земли сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем
площадь объекта:	26 898 кв. м
идентификационный номер литер:	
этажность (этаж):	
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытое акционерное общество Управляющая компания «ТрастЮнион - Фонды недвижимости» данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 50-50-23/076/2011-137 от 24.03.2011
4. Ограничение (обременение) права:	
4.1.1. вид:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала, кат.№ 50:23:0010378:559, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, общая площадь 26898 кв. м
дата государственной регистрации:	25.02.2016
номер государственной регистрации:	50-50:023-50/99/001/2016-163/2
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 25.02.2016 по 01.12.2027
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал», ИНН: 7723-563196
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Ильинский» Земельный фонд «Солда Подмосковный» зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-94135380 от 18.10.2007г.

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

Выписка выдана: 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, в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам граждан, организаций, предприятий, учреждений, предусмотренную законодательством Российской Федерации, влечет ответственность.

СПЕЦИАЛИСТ ГО РАЯДА
 (подпись)
 (подпись)

Получено плателем выдана от 07/11/15 для государственной регистрации права. Сведения о государственной регистрации права. Для выдачи выписки необходимо предоставить оригиналы документов, подтверждающих право собственности на объект недвижимости. Выписка выдана в соответствии с требованиями Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

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

Дата: 13.02.2016 № 50/023/001/2016-577

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

1. Характеристики недвижимости:	объекты недвижимости
Кадастровый номер объекта:	50-23-0010378-560
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:	27 605 кв. м
инвентарный номер, литер:	
этжность (этаж):	
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположенный в юго-восточной части кадастрового квартала
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельца инвестиционных паев - Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "ТрастОрион - Фонды недвижимости" (далее - КОПА), в которой устанавливаются на основании данных данных счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов дело владельцев инвестиционных паев. № 50-50-23-076/2011-151 от 25.05.2011
3. Вид, номер государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность.
4. Ограничение (обременение) права:	
4.1.1. Вид:	Доверительные управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположенный в юго-восточной части кадастрового квартала, кадастр № 50-23-0010378-560. 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 27605 кв. м.
дата государственной регистрации:	28.01.2016
номер государственной регистрации:	50-50/023-50/999/001/2016-284/2
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 28.01.2016 по 01.12.2027
установлено ограничение (обременение) права:	Закрытое акционерное общество "Управляющая компания «РВМ Калинин», ИНН: 7722-563196
основание государственной регистрации:	Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом неактивных "Земельный фонд "Солид Подмосковский" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-94135580 от

5. Договоры участия и доли в собственности:	Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 07.04.2015 №066/11 не зарегистрированно
6. Привлечение третьих лиц:	отсутствуют
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8. Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права:	возражения отсутствуют
9. Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости и государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Михортык 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 21.06.2011 №122-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" в Едином государственном реестре недвижимости, содержащихся в настоящей выписке, отсутствуют сведения о наличии ограничений, предусмотренных законодательством Российской Федерации, влекущих ответственность, ответственность за достоверность сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, несет орган, осуществляющий государственную регистрацию прав.

СПЕЦИАЛИСТ 1 РАЗРЯДА
 (подпись) И. П. Ф. Физикова И. С.
 (подпись) И. П. Ф. Физикова И. С.

Подпись выдателя выписки из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) для предоставления в соответствии со Статьей 24.2 Закона от 21.06.2011 №122-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" и Статьей 24.3 Закона от 21.06.2011 №122-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" в Едином государственном реестре недвижимости, содержащихся в настоящей выписке, несет орган, осуществляющий государственную регистрацию прав. Ответственность за достоверность сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, несет орган, осуществляющий государственную регистрацию прав.

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

Дата: 11.03.2016 № 50/023/001/2016-1299
 На основании запроса от 09.03.2016 г., поступившего на рассмотрение 09.03.2016 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Характеристики объекта недвижимости: Кадастровый номер объекта: наименование объекта: назначение объекта: площадь объекта: инвентарный номер, литер: этажность (этаж): номера на поэтажном плане: адрес (местоположение) объекта: состав:	объекта (или условный) 50:23:0010378:561 Земельный участок Земли сельскохозяйственного назначения, для личного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем 26 605 кв. м инвентарный номер, литер: этажность (этаж): номера на поэтажном плане: адрес (местоположение) объекта: состав:
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "ТрастЮнион - Фонды недвижимости" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов дело владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер государственной регистрации права:	3.1. Общая доля в собственности, № 50-50-23/076/2011-152 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, кад.№ 50:23:0010378:561. 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 26605 кв. м
дата государственной регистрации:	50-50/023-50/999/001/2016-173/2
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: 7722-63190
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Правля доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Солда Подмосковный" зарегистрирован в ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-94135580 от 18.10.2007г.

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

Выписка выдана: Махортых Эдуард

Выписка, содержащаяся в настоящем документе, является актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 13.07.2016 №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", предоставляющие сведения, содержащиеся в настоящей выписке, являются публичными, и не подлежат передаче в третьи лица и занятием интересам Российской Федерации, за исключением предусмотренную законодательством Российской Федерации.

СПЕЦИАЛИСТ 1 ГО РАЗРЯДА

Махортых Эдуард

подпись

Подписан выписку по БТИ, для государственного кадастра недвижимости Московской области, кадастровый номер: 50/02/001/2016/588. Для целей проверки подлинности выписки, выданной в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2016 №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", выдана выписка из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) на дату выдачи выписки.

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: 13.07.2016 №: 50/02/001/2016/588

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 объектов недвижимости:	объекты недвижимости
Кадастровый номер объекта:	50:23:0010378:562
наименование объекта:	Земельный участок
назначение объекта:	Земли сельскохозяйственного назначения, для личного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем.
площадь объекта:	27 606 кв. м.
инвентарный 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. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельца инвестиционных паев - Закрытое паевое общество "Управляющая компания "Тристан" (ИНН Московской области № 50/02/0010378/562), в которых устанавливается на основании данных данных счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов дело владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер государственной регистрации права:	3.1. Общая доля в собственности, № 50-50-23/076/2011-161 от 25.05.2011
4. Ограничение (обременение) права:	4.1.1. Вид: Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Г. Жельское, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала, кадастр № 50:23:0010378:562. 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 27606 кв. м.
4.1.1. Инд. 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: 7722-563196
наименование государственной регистрации:	Правом доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом под названием "Земельный фонд "Солид Подмосковный" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-94135580 от 18.10.2007г.

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

Выписка выдана: Махортык Эдуард

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

СПЕЦИАЛИСТ Л.ГО.РАЗЯДА
 (подпись)
 Козлова М.С.
 (фамилия, имя)

Подпись специалиста выдана по ДУ, для государственной регистрации права, от даты выдачи выписки и даты государственной регистрации права. Специалист, выдавший выписку, несет ответственность за полноту, достоверность и соответствие информации, содержащейся в выписке, сведениям, содержащимся в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН).

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 СДЕЛКИ С НИМ

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

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

1. Характеристики объекта недвижимости:	объекта недвижимости
Кадастровый номер объекта:	50-23-0010378-563
наименование объекта:	Земельный участок
назначение объекта:	Земли сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживающих в нем
площадь объекта:	27 605 кв. м
инвентарный номер, литер:	
этажность (этаж):	
площадь на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владелец инвестиционных паев - Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "Трибунал Фонд недвижимости" лпнц, в которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев и счетов
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, №: 50-50-23/076/2011-160 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, вид №: 50-23-0010378-563. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с 1 этажом. Регистрация проживания в нем, общая площадь 27605 кв. м.
дата государственной регистрации:	28.01.2016
номер государственной регистрации:	50-50/023-50/999/001/2016-285/2
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 28.01.2016 по 01.12.2027
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Закрытое акционерное общество "Управляющая компания «РВМ Капитал», ИНН: 7722563196
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Солида Подмосковский" зарегистрированы ФСФР России от 18.10.2007г. за №: 1028-64135589 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

№ 50/023/001/2016-409

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:	(млн условный) 50:23:0020394:13
видовые характеристики объекта:	Земельный участок
назначение объекта:	Земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства
площадь объекта:	21 157 кв. м
инвентарный номер, литер:	
эпитулярность (этаж):	
номер на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, Земельный участок расположенный в центральной части кадастрового квартала
состав:	
2. Правообладатели (правообладатели):	2.1. Владелец инвестиционных паев - Закрытое акционерное общество Управляющая компания "ТрастЮникс - Фонд 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 государственной регистрации права:	3.1. Вид: 3.1.1. Объект долевого строительства, № 50-50/23/017/2012-185 от 13.02.2012
4. Ограничение (обременение) права:	4.1.1. Вид: Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, Земельный участок расположенный в центральной части кадастрового квартала, вид № 50:23:0020394:13, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 21157 кв. м
дата государственной регистрации:	19.01.2016
номер государственной регистрации:	50-50/023-50/999/001/2015-6048/2
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 19.01.2016 до полного исполнения сторонами своих обязательств
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 паевым инвестиционным фондом от 07.04.2015 №066/11 от 07.04.2015
5. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано

1

6. Проверены ли:	отсутствуют
7. Заявления в судебном порядке о правах требования:	данные отсутствуют
8. Отчеты о выполнении требований зарегистрированного лица:	данные отсутствуют
9. Отчеты о наличии решения об изъятии объекта недвижимости и/или земельного участка:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Махорных Эльвара

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса, осуществленного в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, № 50/023/001/2016-409. Содержание сведений, содержащихся в настоящей выписке, является полным и достоверным, за исключением случаев, когда в документах, содержащих сведения, имеются неточности, которые влекут за собой необходимость проведения дополнительных действий для уточнения информации. Ответственность за достоверность сведений, содержащихся в документах, предоставляемых заявителем, несет заявитель.

СПЕЦИАЛИСТ ЛЮ. РАВЕРДА

Исполнитель государственного задания

Исполнитель государственного задания

Подпись заявителя выдана в ЕРП на основании предоставленного заявителем документа, подтверждающего личность заявителя, и/или иного документа, подтверждающего личность заявителя, и/или иного документа, подтверждающего личность заявителя, и/или иного документа, подтверждающего личность заявителя.

Исполнитель государственного задания

Исполнитель государственного задания

Исполнитель государственного задания

Исполнитель государственного задания

Исполнитель государственного задания

Исполнитель государственного задания

Исполнитель государственного задания

Исполнитель государственного задания

Исполнитель государственного задания

Исполнитель государственного задания

Исполнитель государственного задания

Исполнитель государственного задания

Исполнитель государственного задания

Исполнитель государственного задания

Исполнитель государственного задания

Исполнитель государственного задания

Исполнитель государственного задания

Исполнитель государственного задания

Исполнитель государственного задания

Исполнитель государственного задания

Исполнитель государственного задания

Исполнитель государственного задания

Исполнитель государственного задания

Исполнитель государственного задания

Исполнитель государственного задания

Исполнитель государственного задания

Исполнитель государственного задания

Исполнитель государственного задания

Исполнитель государственного задания

Исполнитель государственного задания

Исполнитель государственного задания

Исполнитель государственного задания

Исполнитель государственного задания

Исполнитель государственного задания

Исполнитель государственного задания

Исполнитель государственного задания

Исполнитель государственного задания

Исполнитель государственного задания

Исполнитель государственного задания

Исполнитель государственного задания

Исполнитель государственного задания

Исполнитель государственного задания

Исполнитель государственного задания

Исполнитель государственного задания

Исполнитель государственного задания

Исполнитель государственного задания

Исполнитель государственного задания

Исполнитель государственного задания

Исполнитель государственного задания

Исполнитель государственного задания

Исполнитель государственного задания

Исполнитель государственного задания

Исполнитель государственного задания

Исполнитель государственного задания

Исполнитель государственного задания

Исполнитель государственного задания

Исполнитель государственного задания

Исполнитель государственного задания

Исполнитель государственного задания

Исполнитель государственного задания

Исполнитель государственного задания

Исполнитель государственного задания

Исполнитель государственного задания

2

5. Договоры участия в долевом строительстве:	Фондом от 07.04.2015 №06/11 не зарегистрировано
6. Правовые акты:	отсутствуют
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8. Отметка о возбуждении в отношении зарегистрированного лица искового заявления:	данные отсутствуют
9. Отметка о наличии решения арбитражного суда о признании недействительным и/или оспаривании сделки:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Махортык Эдуард

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

СПЕЦИАЛИСТ 1-ГО РАЗРЯДА
 (подпись) _____ Харитонова М. С.
 (подпись) _____ (фамилия, имя, отчество)

Получение выписки из Единого государственного реестра недвижимости осуществляется бесплатно в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 18.10.2007 г. №1810-П. Дата и время выдачи выписки: 18.10.2007 г. 10:00:00. Адрес: Московская область, г. Раменское, ул. Мухоморова, д. 10, стр. 1.

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:	Кадстровый номер объекта: (или условный) 50:23:0010367:10
наименование объекта:	Земельный участок
назначение объекта:	Земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства
площадь объекта:	29 835 кв. м
инвентарный номер, литер:	
этажность (этаж):	
номер по поэтажному плану:	
адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок кадастровый номер 50:23:0010367:10, кадастровый номер 50:23:0010367:10, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 29835 кв. м
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владелец инвестиционных паев - Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "ТрастЮнион - Фонды недвижимости" дянные о которых устанавливаются на основании данных линейных счетов владельцев инвестиционных паев и реестре владельцев инвестиционных паев и счетов лепо владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Общая долявая собственности, № 50-50-23/017/2012-149 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 жилой части кадастрового квартала, када № 50:23:0010367:10, Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 29835 кв. м
дата государственной регистрации:	27.01.2016
номер государственной регистрации:	50-50/023-50/999/001/2016-5972
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 "Земельный фонд "Солнышко" зарегистрированы Ф.О.Ф.Р. от 18.10.2007 г. № 18.10.2007-Р. № 1028-94135580 от 18.10.2007 г. Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным

5. Даты и участки в долевом владении	бюджетом от 07.04.2015 №160/11
6. Договоры, учредительные акты, долевое владение зарегистрировано	не зарегистрировано
7. Заключения в судебном порядке	отсутствуют
8. Ответы Ф. подразделения и отношения зарегистрированного права требования	данные отсутствуют
9. Отметка о наличии решения об отплате объекта недвижимости для государственных и муниципальных служб	данные отсутствуют

Выписка выдана: Миколотых Эдуард

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения выписки из Единого государственного реестра недвижимости (регистрации прав) в соответствии с частью 7 статьи 7 Федерального закона от 13.07.2015 №122-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" и сведениями, содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости, содержащимися в настоящей выписке, с момента их внесения в Единый государственный реестр недвижимости, правами и законными интересами третьих лиц, подлежащими государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости.

СЕРГЕЙ АЛЕКСАНДРОВИЧ РАЗРЯДОВ

руководитель подразделения регистрации

Каждунских М. С.

(подпись, печать)

Выписка является выпиской из Единого государственного реестра недвижимости в соответствии с частью 7 статьи 7 Федерального закона от 13.07.2015 №122-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" и сведениями, содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости, содержащимися в настоящей выписке, с момента их внесения в Единый государственный реестр недвижимости, правами и законными интересами третьих лиц, подлежащими государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости.

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

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

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И 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 зарегистрированы:

1. Характеристики недвижимого имущества:	объекта кадастровый номер (инв. условный): 50/23/0010367/7
наименование объекта:	Земельный участок
назначение объекта:	Земли сельскохозяйственного назначения. Для сельскохозяйственного производства
площадь объекта:	20 483 кв. м.
инвентарный номер, литер:	
этажность (этаж):	
адрес на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Г. сельское, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	3.1. Индивидуальными инвестиционными паевыми фондами Московской области - Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "ТрейсЮнион - 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. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность. № 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 Г. сельское, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала, код № 50/23/0010367/7. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, общая площадь: 20483 кв. м.
дата государственной регистрации:	28.01.2016
номер государственной регистрации:	50-50/023-50/099/001/2016-2742
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 "Сфера Подмосковный" № 50/023/001/2016-18.10.2007г. от № 10235-94135560 от 18.10.2007г. Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевыми инвестиционными

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 СДЕЛКИ С НИМ

Дата 13.02.2016 № 50:0023:50:0995:001:2016:495

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 недвижимого имущества:	объекта недвижимости:
Кадастровый номер объекта:	50:23:0010367:9
наименование объекта:	Земельный участок
наименование объекта:	Земли сельскохозяйственного назначения. Для сельскохозяйственного производства
площадь объекта:	20 189 кв. м
инвентарный номер, литер:	
этажность (этаж):	
номер на кадастровом плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок, кадастровый номер в Едином государственном реестре недвижимости: 50:08:0010367:9
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владелец инвестиционных паев - Закрытое акционерное общество «Управляющая компания «ТрастЮнион - Фонд недвижимости» (далее - УК), в состав которой входят паевые счета владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов для владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер государственной регистрации права:	3.1. Обшир долевой собственности, № 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, расположен в полевой части кадастрового квартала, кадастровый номер 50:23:0010367:9, земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного использования; общая площадь: 20 189 кв. м
дата регистрации:	28.01.2016
номер государственной регистрации:	50-50:023-50:0995:001:2016-276:2
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 «Экспресс-Фонд «Солид-Подмосковный» зарегистрирован в СФРР России 18.10.2007г. за № 1028-94135380 от 18.10.2007г. Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным

5. Документы, составляющие долю, не зарегистрированы	Фондом от 07.04.2015 №006/11
6. Правовое основание:	отсутствуют
7. Заявления в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8. Отметка о возращении в исполнение зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9. Ответы о наличии решения об отмене государственной регистрации права:	данные отсутствуют
10. Ответы о наличии решения об отмене государственной регистрации права:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Махортык Эдуард
Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органами, осуществляющими государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 29 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 ущерб, причиненный в законных интересах третьих лиц, в том числе в результате предоставления информации, содержащейся в настоящей выписке, в нарушение законодательства Российской Федерации о государственной регистрации недвижимости.

СПЕЦИАЛИСТ С.Ю. ВАРЖАЦА
Служба государственной регистрации прав
Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии



Заключение выдано в соответствии со статьей 121 Федерального закона от 29 июля 1997 г. №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и статьей 12 Федерального закона от 29 июля 1997 г. №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый 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

подписке, взамен свидетельства : серия 50-АГ № 274377, дата выдачи 05.06.2012

Дата выдачи: "11" июля 2012 года

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

Субъект (субъекты) права: Владения инвестиционных паев Закрытого паевого
инвестиционного фонда недвижимости "Семья Подмосквовный"

Вид права: Община долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного
назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования, общая
площадь: 2706/22 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Орехово-
Зуевский район, с/п-поселение дер.Тубино Пельмисского еп, уч.пос. 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"
лота 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 СДЕЛКИ 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 объектов недвижимости:	объекты
Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:23:0010378:568
наименование объекта:	Земельный участок
назначение объекта:	Земли сельскохозяйственного назначения. Для сельскохозяйственного производства
площадь объекта:	27 606 кв. м
инвентарный номер, литер:	
этажность (этаж):	
номера по поэтажному плану:	
адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Пельмисское, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала
состав:	
2. Принадлежность (правообладатели):	2.1. Владения инвестиционных паев - Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "Триггерион - Фонды недвижимости" лицеизводства, зарегистрированное на основании данных выданных счетов владения инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов доверительного управления паев, № 50-50-23/017/2012-148 от 08.02.2012
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 Пельмисское, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала, код № 50:23:0010378:568. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, общая площадь 27 606 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
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Закрытое акционерное общество "Управляющая компания «РВМ Кадастр», ИНН: 7723563196
основание государственной регистрации:	Права доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Семья Подмосквовный" зарегистрирован ФСФР России 18.10.2007г. за № 1128-94135580 от 18.10.2007г.
	Договор о передаче при в обязанности по договору доверительного управления паевым инвестиционным

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

Таблица 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
<small>идентификация недвижимости</small>			
Лист № <u>06.08.2018</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u>	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		50:23:0090000:160253	
Идентификация недвижимости			
Номер кадастрового квартала:	50:23:0000000		
Дата присвоения кадастрового номера:	03.08.2018		
Раннее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Российская Федерация, Московская область, р-н Раменский, с. Карново		
Площадь:	96844 +/- 109 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:	15611252,80		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения		
Вид разрешенного использования:	под здание строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем		
Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Объемы объектов:	Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровым номерами (кадастровым номером) 50:23:0000000;153788.		
Получатель выписки:	Закрытое акционерное общество "Управляющая компания «РВМ Капитал»", Д.У.Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РВМ-Подмосковный"		
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Голова Н. М.		



Таблица 2

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

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок	
<small>идентификация недвижимости</small>	
Лист № <u>06.08.2018</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> ; _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер: 50:23:0090000:160253	
Идентификация недвижимости	
1. Правообладатель (правообладатели):	Закрытое акционерное общество "Управляющая компания «РВМ Капитал»", Д.У.Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РВМ-Подмосковный", ИНН: 7722563196, ОГРН: 1057349282810
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50:23:0000000:160253-50:025/2018-1 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 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 Новопауковское, село Карново, дом 2, кад.№ 50:23:0020460:13. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: под здание строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, общ. площадь 3033985 кв. м
дате государственной регистрации:	03.08.2018
номер государственной регистрации:	50:23:0000000:160253-50:025/2018-2
срок, 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: 1057349282810
основание государственной регистрации:	Правом доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Сити Подмосковный" зарегистрированном ФНС РФ России 18.10.2007; за № 1028-9413580 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 решения об оценке 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	Голова Н. М.



Раздел 3

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

Земельный участок															
<small>код объекта недвижимости</small>															
Лист № _____	Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____	Всего разделов: _____												
06.08.2018		Всего листов выписки: _____													
Кадастровый номер:		50:23:0000000:160253													
План (чертеж, схема) земельного участка															
															
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td>Масштаб 1:</td> <td>Условно обозначение:</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ</td> <td colspan="2">Голова Н. М.</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;"><small>подпись, печать, должность</small></td> <td colspan="2" style="text-align: center;"><small>подпись, должность</small></td> </tr> </table>				Масштаб 1:	Условно обозначение:			ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Голова Н. М.		<small>подпись, печать, должность</small>		<small>подпись, должность</small>	
Масштаб 1:	Условно обозначение:														
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Голова Н. М.													
<small>подпись, печать, должность</small>		<small>подпись, должность</small>													
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					
<small>код объекта недвижимости</small>					
Лист № _____	Раздела 1				
06.08.2018					
Кадастровый номер:	50:23:0000000:160257				
Номер кадастрового квартала:	50:23:0000000				
Дата присвоения кадастрового номера:	03.08.2018				
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют				
Адрес:	Российская Федерация, Московская область, р-н Раменский, с Каретово				
Площадь:	828078 кв. м 31 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				
Вид 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"				
Особые отметки:	Границы земельного участка пересекает граница земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровые номера) 50:23:0000000:151788.				
Получатель выписки:	Закрытое паевое общество "Управляющая компания "РВМ Капитал", Д.У.Закрытое паевое общество/единственный федеральный инвестиционный фонд "РВМ-Подмосковный"				
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td>ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ</td> <td>Голова Н. М.</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><small>подпись, печать, должность</small></td> <td style="text-align: center;"><small>подпись, должность</small></td> </tr> </table>		ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Голова Н. М.	<small>подпись, печать, должность</small>	<small>подпись, должность</small>
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Голова Н. М.				
<small>подпись, печать, должность</small>	<small>подпись, должность</small>				
М.П.					

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

Район 2

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

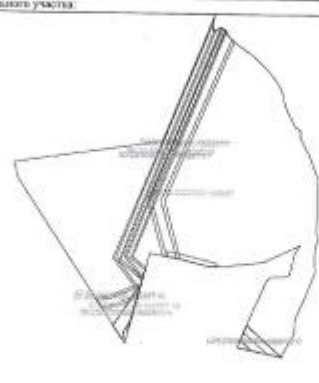

Земельный участок	
Лист № <u>06.08.2018</u> Района <u>2</u>	Всего листов района <u>2</u>
Кадастровый номер:	50:23:0000000:160257
1. Правообладатель (правообладатели):	Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал», 1.1. Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ-Подмосковный», 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:	
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 Новодартовское, село Карпово, дом 2, кв. № 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 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 «Солда Подмосковный» зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007; 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
4.1.2. 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 Новодартовское, село Карпово, дом 2, кв. № 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 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 «Солда Подмосковный» зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007; за № 1028-94135580 от 18.10.2007; Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 07.04.2015 №06/11
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Глахова Н. М.

Земельный участок	
<small>для объектов недвижимости</small>	
Лист № <u>06.08.2018</u> Родина Д.	Всего листов родина Д.:
Всего разделов:	Всего листов выписки:
Кадастровый номер: 50:25:0000000:160257	
вид:	Доверительное управление. Участок находится примерно в 700 м по направлению на северо-запад от ориентира: жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новодаратовское, село Карпово, дом 2, код № 50.25.0020460.13. Земельный участок, который земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачное строительство с правом кооперации в зем. общ. площадь 3033085 кв. м
дата государственной регистрации:	03.08.2018
номер государственной регистрации:	50.23.0000000:160257-50/023/2018-4
срок, на который установлена ограничение прав и обременение объекта:	с 27.01.2016 по 01.12.2027
лицо, в пользу которого установлена ограничение прав и обременение объекта:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Кашино», ИНН: 7722563196, ОГРН: 1057749282810
основание государственной регистрации:	Принята доверительное управление Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Солны 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 №06/14
5. Сведения о наличии сведений об ипотеке объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ  М.П.	
Галкина Н. М.	

Формы 3

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок	
<small>для объектов недвижимости</small>	
Лист № <u>06.08.2018</u> Родина Д.	Всего листов родина Д.:
Всего разделов:	Всего листов выписки:
Кадастровый номер: 50:23:0000000:160257	
План (чертеж, схема) земельного участка: 	
Масштаб 1:	Численно обозначение:
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ  М.П.	
Галкина Н. М.	

сельскохозяйственного назначения		
Государственный регистратор	ПОДПИСЬ	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

М.П.

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

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				
(по объекту недвижимости)				
Лист № _____ Раздела _____	Всего листов раздела _____	Всего разделов: _____	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			
Кадастровая стоимость, руб.:	351738,40			
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объекта 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 пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровым номером (кадастровые номера) 50:23:0000000:153788. Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровые номера) 50:23:0000000:160256			
Получатель выписки:	Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "РВМ Капитал", д.Учредителю пашным инвестиционным фондом недвижимости "РВМ-Подмосковный"			
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Галкина Н. М.		

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

Лист 2

Земельный участок	
(по объекту недвижимости)	
Лист № _____ Раздела _____	Всего листов раздела _____
06.08.2018	
Кадастровый номер: 50:23:0000000:160259	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "РВМ Капитал", д.Учредителю пашным 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. Документы-основания:	3.1. Решение о разделе земельного участка от 04.04.2018
4. Сведения о правах и ограничениях объекта недвижимости:	4.1.1. вид: Довольствие управление. Участок выделен площадью в 700 кв.м по направлению на освоение земель от орментах жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новокариновское, 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
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 паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Солнц. Подмосковный" зарегистрирован: ФСФР России от 18.10.2007г. за № 1028-04135580 от 18.10.2007); Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 07.04.2015 №66/11
5. Сведения о наличии решений об ипотеке 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	
Галкина Н. М.	

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

Земельный участок			
<small>(по объекту недвижимости)</small>			
Лист № 06.08.2018	Раздела 1	Всего листов раздела 1	Всего разделов: _____
Кадстровый номер:		50:23:0060000:160259	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:	Условные обозначения		
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Головкин Н. М.	
<small>Подпись специалиста</small>		<small>Подпись</small>	



Генеральному директору
ООО «ФондОценки»
Ивашковой Н.П.

Ить № _____
От **03** к **03** августа 2018
№ № _____
От _____ к _____ 2018

ЗАО УН «РВМ» Калинин Д.У. ЭПИФ недвижимости «РВМ» – Подмосковный» настоящим информирует, что земельный участок с кадастровым номером 50:23:0060000:160256 площадью 15 592 м2 и земельный участок с кадастровым номером 50:23:0060000:160259 площадью 1 182 м2, принадлежащие на праве собственности пащикам ЭПИФ недвижимости «РВМ-Подмосковный», полностью заняты дорожной общественной организацией, являющейся единственным подрядчиком путем и ул. Снежина д. Воробьево и ул. Снежина с. Карпово Новохаритоньевского с/п. Раменского района Московской области. Данные участки невозможно использовать по другому назначению.

В соответствии с доверенностью с администрацией Раменского района планируется передать земельный участок с кадастровым номером 50:23:0060000:160256 в муниципальную собственность для целей реконструкции и последующей эксплуатации данных дорог силами муниципального образования.



Заместитель Генерального директора –
Финансовый директор

Володарский А.В.

Исполнитель: Анна Литвинчук (доб.418)

ЗАО УН «РВМ» Новотель,
ул. Звенигородская д. 9, Москва, Россия, 105264,
телефон (+7 495 650 0030) факс: (+7 495 660 7032),
e-mail: info@rwm.ru
www.rwm.ru

ОГРН 105749282810
ИНН 7702553196
ИПТ 770830001

ОК 4070181013200004536
О ЛИС «Общедоступный» (ПАО)
ОК 30101810100000000076
ИИН 046329376

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
(далее по тексту - служба 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	
(по объекту недвижимости)	
Лист № _____ Раздела _____	Всего листов раздела _____ 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
Рабочий проектный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	оба, Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новоархангельское, 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 <small>(подпись, наименование должности)</small>	Тимохина Т. В. <small>(подпись, фамилия)</small>



Листа 2

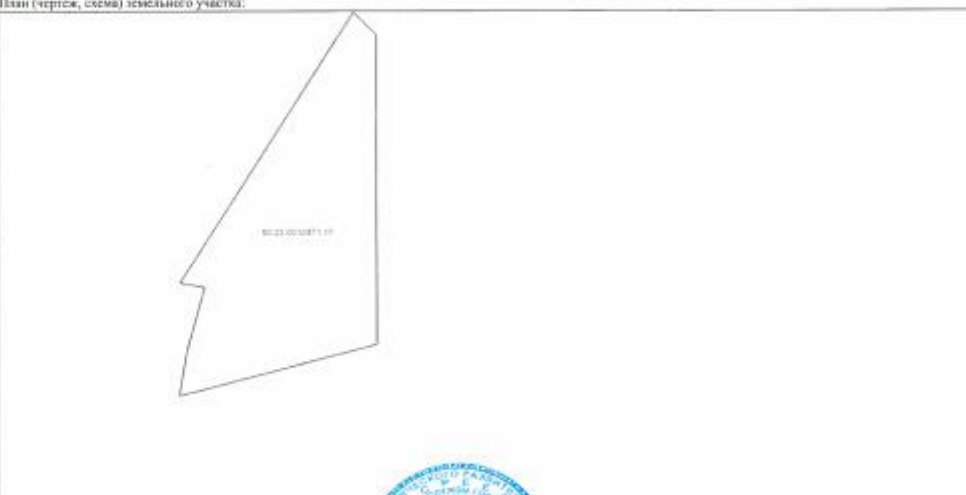
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок	
(по объекту недвижимости)	
Лист № _____ Раздела _____	Всего листов раздела _____ 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 участка владельца инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и систем долевого участия в 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:	
вид:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Новоархангельское, 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
4.1.1.1. 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. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ Подмосковский", ИНН: 7722563196
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Солда Подмосковский" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-94135580 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 права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(подпись, наименование должности)</small>	Тимохина Т. В. <small>(подпись, фамилия)</small>



Раздел 3

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

Земельный участок			
<small>(один объект недвижимости)</small>			
Лист № _____ Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
29.01.2020			
Кадастровый номер:		50:23:0010371:17	
План (чертеж, схема) земельного участка:			
			
Масштаб 1: _____		Условные обозначения: _____	
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(подпись, наименование должности)</small>		Тимохина Т. В. <small>(подпись, фамилия)</small>	

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	
<small>(один объект недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
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 Новоартиловское, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала
Площадь:	29143 +/- 1494 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	15533841,87
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 <small>(подпись, наименование должности)</small>	Тимохина Т. В. <small>(подпись, фамилия)</small>



Раздел 2

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

Земельный участок	
<small>исходные сведения</small>	
Лист № _____ Раздела 3	Всего листов раздела 3: _____
29.01.2020	
Кадастровый номер: 50:23:0010371:22	
1. Правообладатель (правообладатели):	3.1. Владелица инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ - Подмосковский" данные о котором указываются на основании данных выданных счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов азов владельцев инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 50:23:0010371:22-50/023/2020-6 от 29.01.2020
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи земельных участков от 26.12.2019 №В/РВМ-19
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Новократовское, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала, кад.№ 50:23:0010371:22, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: под дачное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, общая площадь 29143 кв. м
дата государственной регистрации:	29.01.2020
4. 4.1. 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 "Солнц Подмосковский" зарегистрирована ФСФР России 18.10.2007г. за № ИСЗ-44135580 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:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
<p>ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ</p> <p style="text-align: center;"><small>Подпись специалиста (подпись)</small></p> <p style="text-align: right;">Тимохина Т. В.</p> <p style="text-align: right;"><small>Подпись (подпись)</small></p>	



Раздел 3

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

Земельный участок	
<small>исходные сведения</small>	
Лист № _____ Раздела 3	Всего листов раздела 3: _____
29.01.2020	
Кадастровый номер: 50:23:0010371:22	
План (чертеж, схема) земельного участка:	
Масштаб 1:	Условные обозначения:
<p>ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ</p> <p style="text-align: center;"><small>Подпись специалиста (подпись)</small></p> <p style="text-align: right;">Тимохина Т. В.</p> <p style="text-align: right;"><small>Подпись (подпись)</small></p>	



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
(подразделение территориальной службы государственной регистрации)

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)	
Лист №	Решения 1
29.01.2020	
Кадастровый номер:	50:23:0010371:27
Номер кадастрового квартала:	50:23:0010371
Дата присвоения кадастрового номера:	02.11.1993
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новоархаровское, 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
Виды разрешенного использования:	под дачное 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	Тимохина 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)	
Лист №	Решения 2
29.01.2020	
Кадастровый номер:	50:23:0010371:27
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 земельного участка и с учетом даты владения инвестиционными 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 №ДКП/РВМ-19
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Новоархаровское, 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 прописки в нем, общая площадь 29491 кв. м
дата государственной регистрации:	29.01.2020
номер государственной регистрации:	50:23:0010371:27-50/023/2020-7
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. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ Подмосковский", ИНН: 7722563196
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Солед Подмосковский" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007; за № 102К-94135580 от 18.10.2007; Договор купли-продажи земельных участков от 26.12.2019 №ДКП/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	Тимохина Т. В.

Раздел 3

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

Земельный участок			
<small>(по объекту недвижимости)</small>			
Лист № <u> </u> Раздела <u>Д</u>	Всего листов раздела <u>Д</u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
29.01.2020			
Кадастровый номер:		50:23:0010371:27	
<p>План (черток, схема) земельного участка:</p> 			
Масштаб 1: <u> </u>		Условные обозначения:	
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Тимохина Т. В.	
<small>Подпись, наименование должности</small>		<small>Подпись, фамилия</small>	

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

Раздел 4

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок	
<small>(по объекту недвижимости)</small>	
Лист № <u> </u> Раздела <u>Д</u>	Всего листов раздела <u>Д</u> : <u> </u>
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
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	Тимохина Т. В.
<small>Подпись, наименование должности</small>	<small>Подпись, фамилия</small>



Раздел 3

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

Земельный участок			
<small>(кадастровый номер участка)</small>			
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 <small>подпись ответственного специалиста</small>		Тимохина Т. В. <small>подпись</small>	

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
(подпись ответственного 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	
<small>(кадастровый номер участка)</small>	
Лист № _____	Раздела 3
29.01.2020	Всего листов раздела 3: _____
Всего разделов: _____	
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 Новокартонское, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала
Площадь:	29917 +/- 1513 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
Получатель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ - Подмосковский"
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>подпись ответственного специалиста</small>	Тимохина Т. В. <small>подпись</small>



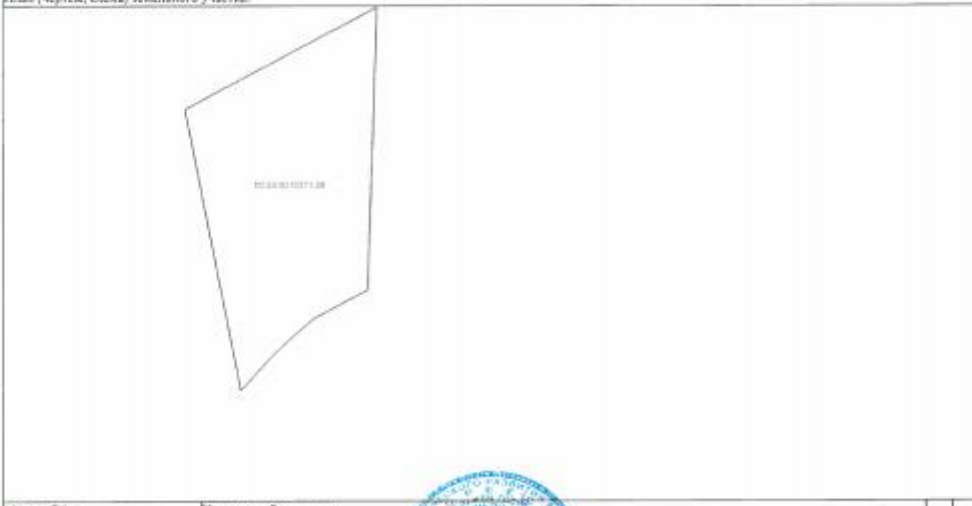

Лист 2

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

Земельный участок	
<small>(или объект недвижимости)</small>	
Лист № <u>29.01.2020</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
Кadaстровый номер: <u>50:23:0010371:26</u>	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владелец инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ - Подмосковский" данные о котором устанавливаются на основании данных лицевых 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:	
4.1.1. вид:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Новоартемовское, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала, кад. № 50:23:0010371:26, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: под данное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, общая площадь 29917 кв. м
дата государственной регистрации:	29.01.2020
номер государственной регистрации:	50:23:0010371:26-50/023/2020-8
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 29.01.2020 по 01.12.2027
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РВМ Подмосковский", ИНН: 7722563196
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Система Подмосковский" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-04135580 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 и силу закона согласия третьего лица, органа:	
<p>ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ  Тимохина Т. В.</p>	

Лист 3

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

Земельный участок	
<small>(или объект недвижимости)</small>	
Лист № <u>29.01.2020</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
Кadaстровый номер: <u>50:23:0010371:26</u>	
План (чертеж, схема) земельного участка:	
	
Масштаб 1:	Условные обозначения:
<p>ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ  Тимохина Т. В.</p>	

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:	Хижяков 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

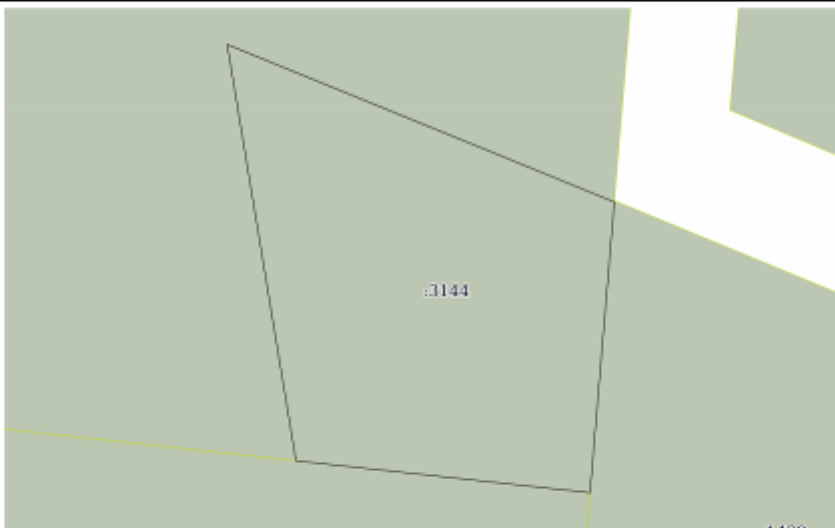
Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
11.01.2022г.			
Кадастровый номер:	50:23:0020379:3144		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ-Подмосковный"
2	Вид, 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 "Салд 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 осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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.	

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.		

Феднал 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. № КУВИ-001/2023-131190622			
Кадастровый номер:	50:23:0020459:15		
Номер кадастрового квартала:	50:23:0020459		
Дата присвоения кадастрового номера:	02.11.1993		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритовское, 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		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 309670463456107048246748</small> Имя: ФИДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 18.08.2023	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. № КУВИ-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 запрещается: 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, свалочных объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих веществ, пунктов хранения и заморозки радиоактивных отходов; 4) осуществление взрывчатых мер по борьбе с вредными организмами, вид: ионизирующее: 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-Озкое 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		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 309670463456107048246748</small> Имя: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 18.08.2023	инициалы, фамилия


Лист 5

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: 3044879463САКВРТАМСАДМБАТ Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2025		
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

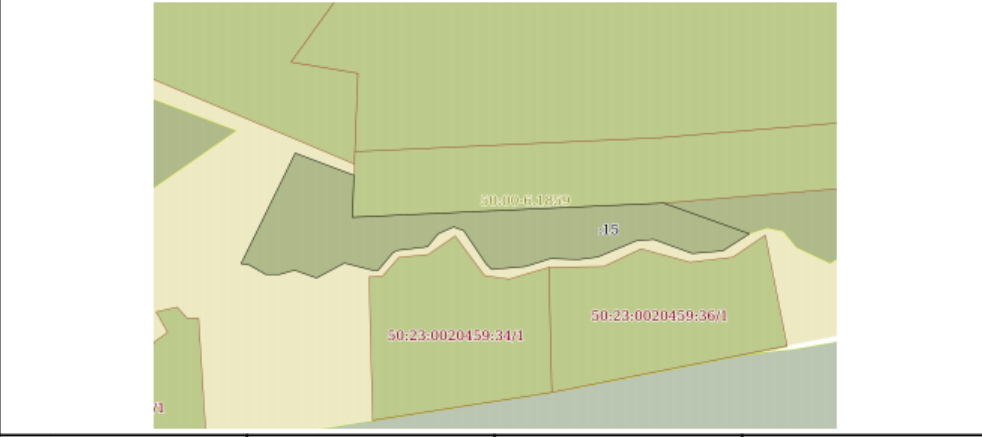
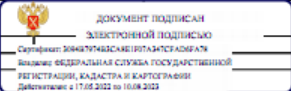
Лист 6

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

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3044879463САКВРТАМСАДМБАТ Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2025		
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

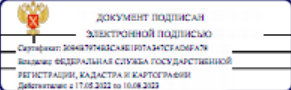
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

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


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 дуг	Номер точки конечной дуг	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, 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	

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

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 304487465436104745248674 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.06.2022 по 10.08.2025		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		

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							
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м			
	X	Y		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	2256287.07	*	0.3			
5	446916.8	2256209.21	*	0.3			
6	446915.35	2256218.06	*	0.3			
7	446905.31	2256235.51	*	0.3			
8	446905.18	2256249.92	*	0.3			
9	446909.8	2256266.44	*	0.3			
10	446901.48	2256289.83	*	0.3			
11	446917.47	2256319.62	*	0.3			
12	446909.94	2256349.09	*	0.3			
13	446909.55	2256355.43	*	0.3			
14	446928.73	2256371.59	*	0.3			
15	446931.1	2256376.48	*	0.3			
16	446934.14	2256403.04	*	0.3			
17	446935.11	2256408.5	*	0.3			
18	446948.69	2256419.67	*	0.3			
19	446956.13	2256436.1	*	0.3			
20	446952.21	2256447.01	*	0.3			
21	446916.62	2256470.9	*	0.3			
22	446910.62	2256477	*	0.3			

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 304487465436104745248674 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.06.2022 по 10.08.2025		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		

Лист 11


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

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 30448744534610474564874 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2025		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		

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
06.06.2023г. № КУВИ-001/2023-131190622		
Кадастровый номер:		50:23:0020459:15
Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
1	Весь	<p>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, Уча, Калыма, Пахра, Дорка, Северка на территориях городских округов Бронницы, Кашира, Коломенский, Ивантеевка, 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:</p> <p>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</p>

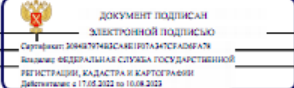
 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 30448744534610474564874 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2025		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		

Федеральное государственное учреждение «Роскадастр» по Московской области
входит в состав государственного органа регистрации недвижимости
Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

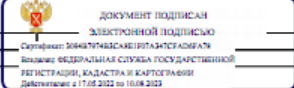
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 06.06.2023г. поступившего на рассмотрение 06.06.2023г. 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. Сидорова, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала		
Площадь:	29654 кв. м 1507		
Кадастровая стоимость, руб.:	46853,32		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:23:0000000:118		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения		
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 <small>Сертификат: 2044077463461042546874 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023</small>	
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: 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 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 антропогенных мер по борьбе с вредными организмами., вид/наименование: Зона затопления 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 <small>Сертификат: 2044077463461042546874 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023</small>	
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: 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, Севера на территориях городских округов Бронницы, Кашира, Коломенский, Ивантеевка, Лосино-Петровский, Павловский Посад, Пущинский 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		

	документ подписан электронной подписью	
полное наименование должности	Сироткин: 308407045САКИПЛАТЭСАДМБАТ Ведущий федеральной службы 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 установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал", ИНН: 7722563196	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления, выдан 18.10.2007	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	Договор купли-продажи недвижимого имущества, № РВМ/В, выдан 19.12.2022	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

	документ подписан электронной подписью	
полное наименование должности	Сироткин: 308407045САКИПЛАТЭСАДМБАТ Ведущий федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия


Лист 5

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;		
	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	

 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 3044879463САКВРТАМСГАМБАТ Возврат: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2025</p>	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	

Лист 6

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

 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 3044879463САКВРТАМСГАМБАТ Возврат: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2025</p>	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 3	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

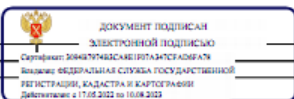
Описание местоположения земельного участка

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 дв	Номер точки конечной дв	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	98°19.4'	40.69	данные отсутствуют	50:23:0000000:164293	alex_kijnyakov@yandex.ru, Москва г, ул. Народного Опыления, 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	238°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	
-------------------------------	--	--	-------------------	--

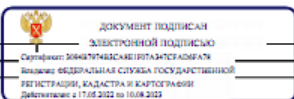
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 1		Всего разделов: 6
Всего листов выписки: 10				
06.06.2023г. № КУВН-001/2023-13119120				
Кадастровый номер:		50:23:0020459:14		
Сведения о 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	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		 <p>документ подписан ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 204487465САКИПЛАТЭСАДБАГА Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.06.2022 по 10.08.2023</p>	инициалы, фамилия

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

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 4.1		Всего листов раздела 4.1: 1
Всего разделов: 6		
Всего листов выписки: 10		
06.06.2023г. № КУВН-001/2023-13119120		
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	Весь	<p>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, Уча, Калыма, Пахра, Дорка, Северка на территориях городских округов Бронницы, Кашира, Коломенский, Ивanteevka, 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:</p> <p>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</p>

полное наименование должности		 <p>документ подписан ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 204487465САКИПЛАТЭСАДБАГА Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.06.2022 по 10.08.2023</p>	инициалы, фамилия


Фонд publicly-правовой компании "Ресурс" по Московской области
Инициативный орган 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: 4	Всего раздела: 8	Всего листов выписки: 26
06.06.2023, № КУВН-001/2023-131189951			
Кадастровый номер:	50:23:0020450/094		
Номер кадастрового квартала:	50:23:0020450		
Дата присвоения кадастрового номера:	11.05.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Российская Федерация, Московская область, Раменский городской округ		
Площадь:	142158 кв. м 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 объектом недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения		
Виды разрешенного использования:	для сельскохозяйственного производства		
Сведения о кадастровом номере:	образованом 3 земельных участка путем раздела земельного участка с кадастровым номером 50:23:0020450/74, расположенного обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новоадамовское, 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		

 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Официальный сайт: rosreestr.ru Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии Действителен в 13.06.2023 по 13.06.2023</p>	Подпись наименования должности: _____ Инициалы, фамилия: _____
--	---

Лист 2

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего раздела: 8	Всего листов выписки: 26
06.06.2023, № КУВН-001/2023-131189951			
Кадастровый номер:	50:23:0020450/094		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, итеррой зоны:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, исторических угодий, археологии:	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 проектах акта и (или) заключения 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 нового дома социального использования или нового дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора и местонахождение 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 посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами): 50:23:0000000:154498. Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных		

 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Официальный сайт: rosreestr.ru Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии Действителен в 13.06.2023 по 13.06.2023</p>	Подпись наименования должности: _____ Инициалы, фамилия: _____
--	---


Лист 3			
Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего раздела: 8	Всего листов выписки: 26
06.06.2023г. № КУВН-001/2023-13189951			
Кадастровый номер:		50:23:0020450/094	
		в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренное статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 11.05.2022; реквизиты документа-основания: постановление "О порядке установления оспариваемых 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; вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренное статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 11.05.2022; реквизиты документа-основания: постановление "О порядке установления оспариваемых 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; вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренное статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 11.05.2022; реквизиты документа-основания: распоряжение об установлении публичного сервитута в интересах публичного акционерного общества "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 "Незнако-Судур" от 25.11.2021 № 158Р-2189 выдан: Министерство юстиции Российской Федерации; вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренное статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 13.10.2022; реквизиты документа-основания: приказ об утверждении границ зон заповедия, подтопления иверностности выдан 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-Окское бассейновое водное управление Федерального агентства водных ресурсов; вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренное статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 01.04.2023; реквизиты документа-основания: распоряжение об установлении публичного сервитута в интересах публичного акционерного общества «Россети Московский регион» на землях и частях земельных участков, расположенных на территории Раменского городского	
ПОДПИСЬ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ПОДПИСАТЕЛЬ, ФИО	

Лист 4			
Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего раздела: 8	Всего листов выписки: 26
06.06.2023г. № КУВН-001/2023-13189951			
Кадастровый номер:		50:23:0020450/094	
		сервута, городского округа Воскресенск, Орехово-Зуевского городского округа Московской области, в целях размещения существующего объекта электросетевого хозяйства ЛЭП 110 кВ «Незнако-Воскресенск» от 10.10.2022 № 158Р-2101 выдан: Министерство юстиции Российской Федерации.	
Получатель выписки:		Хлозицкий Александр Сергеевич	


ПОДПИСЬ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ПОДПИСАТЕЛЬ, ФИО	
ПОДПИСЬ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ПОДПИСАТЕЛЬ, ФИО	

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

Земельный участок вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 26		
06.06.2023, № КУВН-001/2023-1318995		
Кадастровый номер: 50:23:0020450/694		
1	Правообладатель (правообладатели): Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1 1.1.1
2	Идентификатор, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: 4.1 вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: сроки, на которые установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: основание государственной регистрации: сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «РВМ - Подмосковский» данные отсутствуют Общая долевая собственность 50:23:0020450/694-50/045/2023-5 28.12.2022 13:07:48 данные отсутствуют Срок действия с 28.12.2022 по 31.12.2027 Закрытое акционерное общество «Управляющая компания «РВМ Катюша», ИНН: 7922563196 данные отсутствуют Договор купли-продажи недвижимого имущества, № РВМ/В, выдан 19.12.2022 Правила доверительного управления, выдан 18.10.2007 данные отсутствуют данные отсутствуют

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
ПОДПИСЬ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Земельный участок вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 26		
06.06.2023, № КУВН-001/2023-1318995		
Кадастровый номер: 50:23:0020450/694		
1	Сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обязательной документарной закладной или эмитентом закладной: сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную 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 отношении 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	Правопритязания 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

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
ПОДПИСЬ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2, 3	Всего раздела: 8	Всего листов выписки: 26
06.06.2023, № КУ ВМ-001/2023-13189951			
Катастрофный номер:		50:23:0020450/004	
11	Сведения о возможности государственной регистрации переходов, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Отделением ЭЛЕКТРОННОГО ПРАВОСУДИЯ Владельцем ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.08.2022 по 13.08.2025		ПОДПИСЬ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ Инициалы, Фамилия
--	--	---

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Раздел 3 Лист 8

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3, 1	Всего раздела: 8	Всего листов выписки: 26
06.06.2023, № КУ ВМ-001/2023-13189951			
Катастрофный номер:		50:23:0020450/004	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб: 1:2000		Источники информации	
 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Отделением ЭЛЕКТРОННОГО ПРАВОСУДИЯ Владельцем ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.08.2022 по 13.08.2025		ПОДПИСЬ 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: 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	Порядковый номер участка	Длина участка, м	Длина участка, м	Горизонтальное проложение, м	Относительное закрепление на местности	Кадастровый номер смежных участков	Сведения об адресе правообладателя смежных земельных участков
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	87923,0'	324,57	данные отсутствуют	50:23:0000000:165043	адрес отсутствует
2	1.1.2	1.1.3	88179,2'	256,15	данные отсутствуют	50:23:0000000:165043	адрес отсутствует
3	1.1.3	1.1.4	71542,1'	141,57	данные отсутствуют	50:23:0000000:165043	адрес отсутствует
4	1.1.4	1.1.5	71541,9'	175,51	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	82943,5'	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; vabim-ekologia@mail.ru
12	1.1.12	1.1.13	140938,9'	181,98	данные отсутствуют	50:23:0000000:154498(2)	адрес отсутствует; vabim-ekologia@mail.ru
13	1.1.13	1.1.14	218959,3'	158,82	данные отсутствуют	50:23:0020450/095(2)	9262482184@mail.ru, обл. Московская, р-н. Люберецкий, п. Маталькино, ул. Казинкина, д. 1-а
14	1.1.14	1.1.15	236958,8'	14	данные отсутствуют	50:23:0020450/06, 50:23:0020450/095(2)	адрес отсутствует; 9262482184@mail.ru, обл. Московская, р-н. Люберецкий, п. Маталькино, ул. Казинкина, д. 1-а
15	1.1.15	1.1.16	27048,7'	5,27	данные отсутствуют	50:23:0020450/06	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'	222,35	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	1.1.20	1.1.21	281741,9'	68,15	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

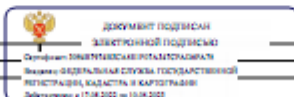


ПОДПИСЬ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Лист 10

Земельный участок вид объекта недвижимости							
Лист № 2 раздела 3.1			Всего листов раздела 3.1: 2		Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 26
06.06.2023, № 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	261741,9'	175,51	данные отсутствуют	50:23:0020450/12	адрес отсутствует
22	1.1.22	1.1.23	261742,0'	149,91	данные отсутствуют	50:23:0020450/10	адрес отсутствует
23	1.1.23	1.1.24	268979,2'	268,76	данные отсутствуют	50:23:0020450/10	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

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ


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

Земельный участок вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 2		Всего разделов: 8
06.06.2023, № КУИИ-001/2023-131189951				Всего листов выписки: 26
Кадастровый номер:		50:23:0020450/094		
Сведения о характеристиках точек границы земельного участка				
Система координат МСК-50				
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	447081.58	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	447165.38	2267282.46	-	2,5
7	447231.03	2267507.71	-	2,5
8	447266.48	2267668.47	-	2,5
9	447343.80	2267833.36	-	2,5
10	447388.43	2267885.7	-	2,5
11	447393.0	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	447115.04	2267885.20	-	2,5
17	447208.88	2267815.80	-	2,5
18	447187.33	2267670.41	-	2,5
19	447161.80	2267518.85	-	2,5
20	447127.13	2267320.03	-	2,5
21	447108.73	2267234.33	-	2,5
22	447036.72	2266330.8	-	2,5

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Отделением ЭЛЕКТРОННОГО ПОДПИСЬЮ Ведомства ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 15.08.2022 по 15.08.2025		ПОДПИСЬ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ПОДПИСЬ И ИНИЦИАЛЫ, ФИО
--	--	--------------------------------	-------------------------

Лист 12

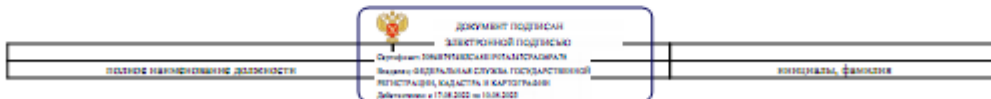
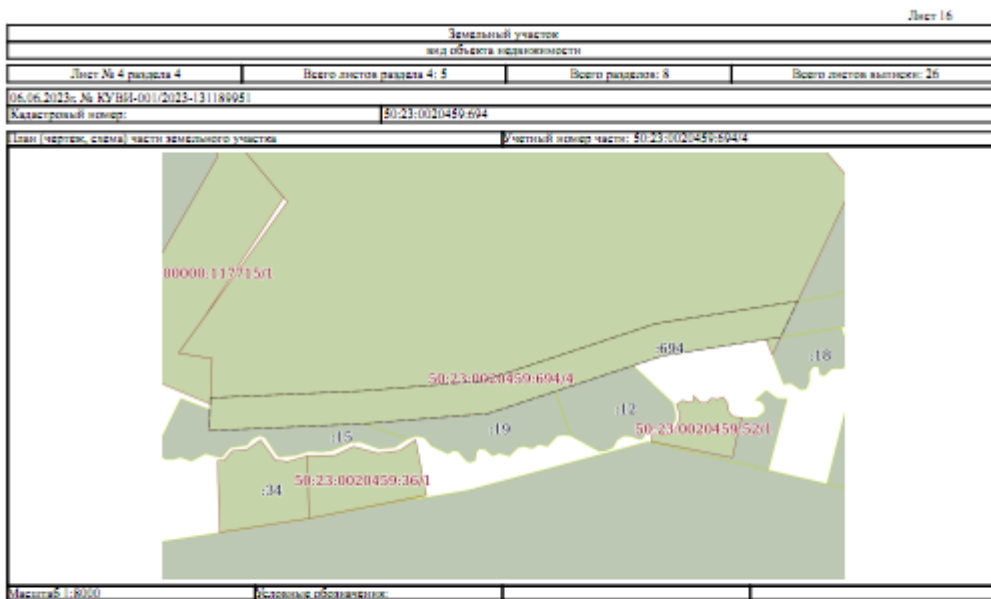
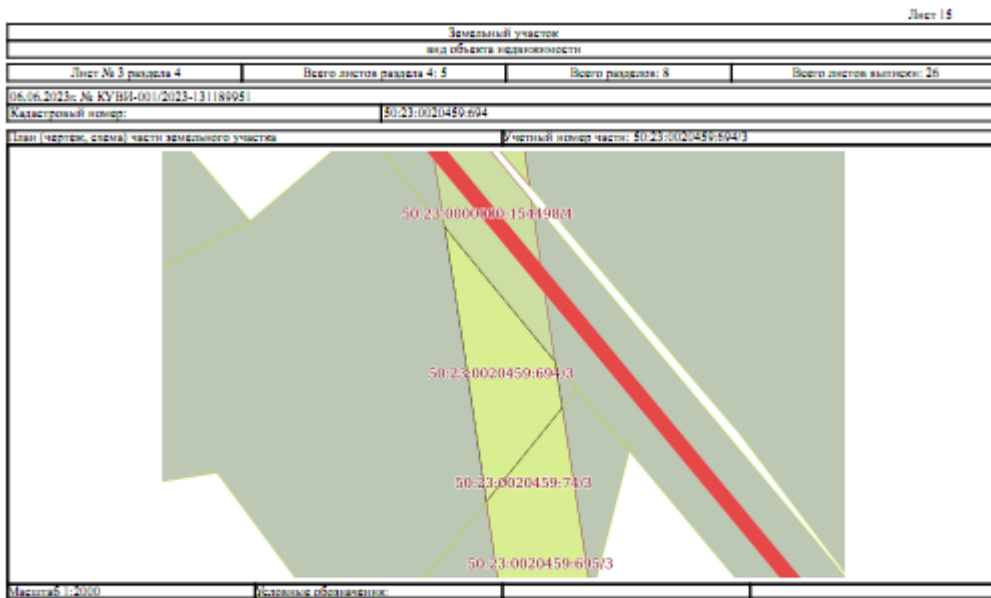
Земельный участок вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 2		Всего разделов: 8
06.06.2023, № КУИИ-001/2023-131189951				Всего листов выписки: 26
Кадастровый номер:		50:23:0020450/094		
1	2	3	4	5
23	447003.58	2266928.37	-	2,5
24	446981.71	2266680.51	-	2,5
25	446966.52	2266328.09	-	2,5
26	447011.44	2266320.82	-	2,5
27	447023.4	2266330.28	-	2,5
1	447036.72	2266330.8	-	2,5

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Отделением ЭЛЕКТРОННОГО ПОДПИСЬЮ Ведомства ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 15.08.2022 по 15.08.2025		ПОДПИСЬ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ПОДПИСЬ И ИНИЦИАЛЫ, ФИО
--	--	--------------------------------	-------------------------

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, № КУИИ-001/2023-13189951			
Кадастровый номер:		50:23:0020459:694	
Лист (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 50:23:0020459:694/1	
Масштаб: 1:2000	Исходные обозначения		
ПОДПИСЬ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4	Всего листов раздела 4: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26
06.06.2023, № КУИИ-001/2023-13189951			
Кадастровый номер:		50:23:0020459:694	
Лист (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 50:23:0020459:694/2	
Масштаб: 1:2000	Исходные обозначения		
ПОДПИСЬ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	



Лист 17

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 4	Всего листов раздела 4: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26
06.06.2023, № КУВМ-001/2023-13189951			
Кадастровый номер: 50:23:0020459-694			
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 50:23:0020459-694/5	
Масштаб 1:2000	Полное обозначение		

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Официальный сайт: www.fedresurs.ru Ведомство: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.08.2022 по 10.08.2025	ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ ФИЗИЧЕСКАЯ, ФИО
--	--	---

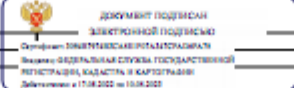
Раздел 4.1 Лист 18

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

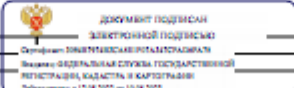
Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26
06.06.2023, № КУВМ-001/2023-13189951			
Кадастровый номер: 50:23:0020459-694			
Учетный номер части	Площадь, кв.м	Содержание ограничений в использовании или ограничения 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	50:00-6.287	
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, Уча, Кавыма, Пахра, Дорня, Северя на территориях городских округов Бронницы, Кашира, Коломенский, Истринский, Люблино-Петровский, Павловский Посад, Пушкинский и Раменский Московской области от 17.05.2022 № 51 выдан: Москомиссия-Орехово-Зуевское 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 складов, автомобильных объектов размещения отходов производства и потребления, взрывчатых, взрывоопасных, токсичных, сервоопасных веществ, пунктов хранения и захоронения радионуклидных отходов; 4) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.; Реестровый номер границы: 50:00-6.1850; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территорий; Вид зоны по документу: Зона подтопления реки Дорня 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 Московской регион» на земелье и частях земельных участков, расположенных на территории Раменского городского округа, городского округа Воскресенский, Орехово-Зуевского городского округа Московской области, в целях размещения существующего объекта электросетевого хозяйства ЛЭП 110 кВ «Иваново-Виноградское» от 10.10.2022 № 15ВР-2101 выдан: Министерство энергетических технологий Московской области; Содержание ограничения (обременения): Публичный сервитут в целях размещения существующего объекта электросетевого хозяйства ЛЭП 110 кВ «Иваново-Виноградское» сроком на 49 лет в интересах Публичного акционерного	

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Официальный сайт: www.fedresurs.ru Ведомство: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.08.2022 по 10.08.2025	ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ ФИЗИЧЕСКАЯ, ФИО
--	--	---

Лист 19			
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, № КУВН-001/2023-13189951			
Кадастровый номер: 50:23:0020450/094			
Без	<p>объекта «Россети Московской регион, ИНН 5036065113, ОГРН 1057746555811. Почтовый адрес Публичного акционерного общества «Россети Московской регион»: 115114, г. Москва, 2-й Павловский пр., д. 3, стр. 2, адрес электронной почты: info@rosseti.ru; Реквизиты документа-основания: постановление "О порядке установления особых условий использования территории; Вид земли по документу: Публичный сервитут в целях развития объекта существующего объекта электросетевого хозяйства ЛЭОЛ 110 кВ «Нижнее-Виноградное»; Тип земли: Земля публичного сервитута</p> <p>Вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренное статьей 55 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: постановление "О порядке установления 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 объекта недвижимости в границах зоны: 10. В пределах особых 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, молниеразрядные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель; а) посадка и вырубка деревьев и кустарников; г) дноуглубительные, земснарядные и дноочистно-разрушающие работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройством водопров, мели и затопки льда (в особых зонах подводных кабельных линий электропередачи); д) проезд судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки прохода прохода превышает высоту линий электропередачи через водные 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 особых зонах воздушных линий электропередачи); ж) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в особых зонах подводных кабельных линий электропередачи); з) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в особых зонах воздушных линий электропередачи); и) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в особых зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в особых зонах кабельных линий электропередачи). 11. В особых зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 10 настоящих Правил, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается: а) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов (в особых зонах воздушных линий электропередачи); б) складировать или размещать хранилища дров, в том числе горюче-смазочных, материалов; в)</p>		


ПОДПИСЬ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Специальным ПОДПИСАТЕЛЕМ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Действителен с 15.08.2022 по 15.08.2025</p>	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
--------------------------------	---	-------------------

Лист 20			
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, № КУВН-001/2023-13189951			
Кадастровый номер: 50:23:0020450/094			
Без	<p>устранять причалы для стоянок судов, барж и плавучих кранов, бросать якоря с судов и осуществлять их проезд с оглоунами, цепями, лотами, водоизмерителем и тросами (в особых зонах подводных кабельных линий электропередачи). (Постановление Правительства РФ № 160 от 24.02.2009 г. "О порядке установления особых зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" п.п. 10, 11); Реквизиты документа-основания: Постановление "О порядке установления особых условий использования территории; Вид земли по документу: Ограниченная зона ЛЭОЛ 110 кВ «Нижнее-Виноградное»; Тип земли: Ограниченная зона электроэнергетики</p> <p>Вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренное статьей 55 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: постановление "О порядке установления 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 объекта недвижимости в границах зоны: 10. В пределах особых 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, молниеразрядные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель; а) посадка и вырубка деревьев и кустарников; г) дноуглубительные, земснарядные и дноочистно-разрушающие работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройством водопров, мели и затопки льда (в особых зонах подводных кабельных линий электропередачи); д) проезд судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки прохода прохода превышает высоту линий электропередачи через водные 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 особых зонах воздушных линий электропередачи); ж) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в особых зонах подводных кабельных линий электропередачи); з) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в особых зонах воздушных линий электропередачи); и) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в особых зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в особых зонах кабельных линий электропередачи). 11. В особых зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 10 настоящих Правил, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается: а) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов (в особых зонах воздушных</p>		

ПОДПИСЬ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Специальным ПОДПИСАТЕЛЕМ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Действителен с 15.08.2022 по 15.08.2025</p>	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
--------------------------------	---	-------------------

Лист 21


Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26
06.06.2023г. № КУВМ-001/2023-131189951			
Кадастровый номер: 50:23:0020450/094			
		линий электропередачи); б) содержать или размещать хранилища лесных, в том числе горюче-смазочных, материалов; в) устраивать причалы для судов, барки и плавучих кранов, бросать якоря с судов и осуществлять их привод с помощью кранов, цепей, лотков, лебедок и тросов (в охраняемых подводящих кабельных линиях электропередачи). (Постановление Правительства РФ № 160 от 24.02.2009 г. "О порядке установления охраняемых зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" п.п. 10, 11); Регистрационный номер границы: 50:00-5.487; Вид объекта реестра грани: Зона с особыми условиями использования территорий; Вид зоны по документу: Охраняемая зона ЛЭП 110 кВ "Незнамо-Старо"; Тип зоны: Охраняемая зона электроэнергетического хозяйства; 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 "Незнамо-Старо" от 25.11.2021 № 158Р-2189 выдан: Министерством имущества Московской области; Содержание ограничения (обременения): Публичный сервитут в целях размещения существующего объекта электросетевого хозяйства "ЛЭП 110 кВ "Незнамо-Старо" сроком действия 49 лет в интересах Публичного акционерного общества «Россети Московской области», ИНН 5036065113, ОГРН 1057746555811. Почтовый адрес Публичного акционерного общества «Россети Московской области»: 115114, г. Москва, 2-й Павильонный пр., д. 3, стр. 2, адрес электронной почты: rsm@rosseti.ru.; Регистрационный номер границы: 50:00-5.1666; Вид объекта реестра грани: Зона с особыми условиями использования территорий; Вид зоны по документу: Публичный сервитут в целях размещения существующего объекта электросетевого хозяйства "ЛЭП 110 кВ "Незнамо-Старо"; Тип зоны: Зона публичного сервитута	

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Стороной ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И СТАНДАРТИЗАЦИИ Регистрационный номер документа: 17.01.2022 от 10.08.2022	ПОДПИСЬ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ПОДПИСЬ ФИО
---	--------------------------------	-------------

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		
06.06.2023г. № КУВМ-001/2023-131189951					
Кадастровый номер: 50:23:0020450/094					
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка					
Учетный номер части: 50:23:0020450/094/1					
Номер точки	Координаты, м		Описание загромождения на местности	Система координат	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
1	447340.31	2257937.3	-	-	-
2	447268.46	2257998.22	-	-	-
3	447243.88	2258000.06	-	-	-
4	447193.82	2257958.87	-	-	-
5	447278.74	2257946.95	-	-	-
1	447340.31	2257937.3	-	-	-

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Стороной ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И СТАНДАРТИЗАЦИИ Регистрационный номер документа: 17.01.2022 от 10.08.2022	ПОДПИСЬ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ПОДПИСЬ ФИО
---	--------------------------------	-------------


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. № КУВН-001/2023-131189951					
Кадастровый номер:		50:23:0020450/094			
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка					
Учетный номер части: 50:23:0020450/094/2					
Система координат					
Номер точки	Координаты, м		Относное завышение на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м	
	X	Y		4	5
1	2	3	4	5	
1	447340,31	2257037,3	-	-	
2	447268,46	2257096,22	-	-	
3	447243,68	2258000,06	-	-	
4	447193,62	2257959,57	-	-	
5	447276,74	2257046,95	-	-	
1	447340,31	2257037,3	-	-	

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Официальный сайт: rosreestr.gov.ru Ведомство: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен в 15.08.2023 по 15.08.2025	ПОДПИСЬ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
---	---


Лист 24

Земельный участок вид объекта недвижимости					
Лист № 3 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 5		Всего разделов: 8	
Всего листов выписки: 26					
06.06.2023г. № КУВН-001/2023-131189951					
Кадастровый номер:		50:23:0020450/094			
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка					
Учетный номер части: 50:23:0020450/094/3					
Система координат					
Номер точки	Координаты, м		Относное завышение на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м	
	X	Y		4	5
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	2257959,57	-	-	
1	447276,74	2257046,95	-	-	

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Официальный сайт: rosreestr.gov.ru Ведомство: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен в 15.08.2023 по 15.08.2025	ПОДПИСЬ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
---	---


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				
Система координат				
Номер точки	Координаты, м		Относное завышение 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	2256656,03	-	-
3	447072,63	2256911,31	-	-
4	447117,68	2257046,72	-	-
5	447172,19	2257212,36	-	-
6	447195,38	2257282,46	-	-
7	447231,03	2257507,71	-	-
8	447243,42	2257585,06	-	-
9	447166,8	2257549,56	-	-
10	447161,89	2257518,65	-	-
11	447129,13	2257299,03	-	-
12	447105,73	2257234,33	-	-
13	447050,62	2257067,7	-	-
14	447033,55	2256928,37	-	-
15	446981,71	2256660,51	-	-
16	446966,52	2256528,09	-	-
17	447011,44	2256326,82	-	-
18	447023,4	2256330,26	-	-
1	447036,72	2256330,8	-	-

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Официальный сайт: www.fedresurs.ru Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии Федеральное бюро кадастровой информации Действительно с 15.08.2022 по 15.08.2025	ПОДПИСЬ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
---	---

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				
Система координат				
Номер точки	Координаты, м		Относное завышение 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	2257996,21	-	-
4	447243,67	2258000,06	-	-
5	447193,62	2257959,57	-	-
6	447276,74	2257946,95	-	-
7	447340,31	2257937,3	-	-

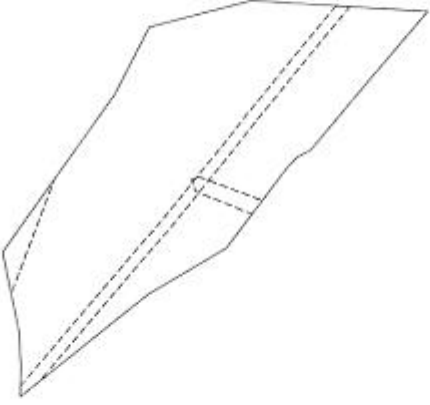
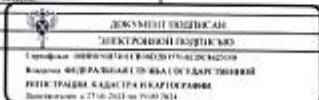
 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Официальный сайт: www.fedresurs.ru Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии Федеральное бюро кадастровой информации Действительно с 15.08.2022 по 15.08.2025	ПОДПИСЬ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
---	---

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
16.11.2023г.			
Кадастровый номер:		50:23:0000000:167584	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документальной закладной или электронной закладной;		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;		
5	Закладные в судебном порядке право 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	Праваприслания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости;	отсутствуют	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения;	данные отсутствуют	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ЦИФРОВОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат №00000000000000000000000000000000 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действие прекращено: 27.06.2023 по 00:00:00	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	 ДОКУМЕНТ ЦИФРОВОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат №00000000000000000000000000000000 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действие прекращено: 27.06.2023 по 00:00:00	инициалы, фамилия	