

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор

ООО «ФандОценка»



/Н.П. Ивашкова/

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ 226/19

земельных участков (48 ед.) расположенных в Раменском, Орехово-Зуевском и Клинском районах Московской области, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковский»

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки):	17.05.2019 г.
Дата составления отчета:	17.05.2019 г.
Заказчик:	ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РВМ - Подмосковский»
Исполнитель:	ООО «ФандОценка»

Москва – 2019

**Заместителю генерального директора-
Финансовому директору
ЗАО УК «РВМ Капитал»
Д.У. ЗПИФ недвижимости
«РВМ - Подмосковный»**

Володарский А.В.

Уважаемый Алексей Владимирович!

На основании Задания на оценку № 09/19 от 26.04.2019 г. к Договору № ФО/15-2015от «15» апреля 2015 года об оценке имущества, составляющего ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РВМ - Подмосковный», оценщик (далее – Оценщик) произвел оценку рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (48 ед.) для дачного строительства и сельскохозяйственного производства, расположенные в Раменском, Орехово-Зуевском и Клинском районе Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный», (далее – объект оценки).

Оценка объекта оценки была проведена по состоянию на 17 мая 2019 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 –

1 044 292 900 (Один миллиард сорок четыре миллиона двести девяносто две тысячи девятьсот) 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	5
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	7
2.1. Обоснование использования стандартов при проведении оценки объекта оценки.....	7
2.2. Международные стандарты	7
2.3. Федеральные стандарты оценки	7
2.4. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков	7
2.5. Стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки	7
2.6. Используемая терминология.....	7
2.7. Вид оцениваемой стоимости и результат оценки.....	11
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ	14
3.1. Допущения.....	14
3.2. Заявление о соответствии	14
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	15
4.1. Сведения о Заказчике	15
4.2. Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора.....	15
4.3. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор.....	16
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.....	17
6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	18
6.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	18
6.2. Цель оценки	18
6.3. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	18
6.4. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	18
6.5. Итоговая величина стоимости объекта оценки	18
6.6. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	22
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	23
7.1. Идентификация объекта оценки.....	23
7.2. Описание местоположения объекта оценки.....	25
7.3. Перечень оцениваемых объектов	31
7.4. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	37
7.5. Анализ наиболее эффективного использования.....	38
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	41
8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта	41
8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	43
8.3. Анализ рынка земельных участков в Московской области	44
8.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект	47
8.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	51
8.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки ...	54
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	55
9.1. Последовательность определения стоимости	56
9.1.1. Рыночный (сравнительный) подход	59
9.1.2. Доходный подход	60
9.1.3. Затратный подход	62
9.2. Определение стоимости в рамках сравнительного (рыночного) подхода	63
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	87
10.1. Итоговая величина стоимости объекта оценки	87
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	

ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	92
1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ	92
2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ.....	92
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ .	93
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ	93
ПРИЛОЖЕНИЕ 5. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ	108

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ

<p>Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой их частей (при наличии))</p>	<p>Земельные участки (48 ед.), расположенные в Раменском, Орехово-Зуевском и Клинском районах Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный»</p>
<p>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</p>	<p>Пообъектно перечень оцениваемого имущества приведен в Таблице 7.3-1</p>
<p>Права, учитываемые при оценке Объекта оценки</p>	<p>Право собственности Согласно ст.209 ГК РФ «Содержание права собственности»: «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». 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;</p>
<p>Цели оценки</p>	<p>Определение рыночной (справедливой) стоимости права собственности на объект оценки</p>
<p>Вид определяемой стоимости объекта оценки</p>	<p>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). (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» утв. Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18.07.2012 № 106н) Рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой 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 (ст. 3 Федерального закона №135 «Об оценочной деятельности».</p>
<p>Предполагаемое использование результатов оценки</p>	<p>Определение стоимости имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «РВМ-Подмосковный», в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».</p>
<p>Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки</p>	<p>Результаты оценки могут быть использованы в целях вышеуказанного предполагаемого использования. Иное использование результатов оценки не предусматривается.</p>
<p>Дата оценки</p>	<p>17.05.2019г.</p>
<p>Период проведения работ</p>	<p>26.04.2019г. – 17.05.2019г.</p>
<p>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Исполнитель не несет ответственности за достоверность данных, содержащихся в документах, предоставленных Заказчиком. 2. От Исполнителя не требуется проведения специальных видов экспертиз - юридической экспертизы правового положения оцениваемого объекта, строительно-технической и технологической экспертизы объекта оценки, санитарно-гигиенической и

	экологической экспертизы.
Суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость	От Оценщика не требуется приводить своего суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость.

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

2.1. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии со ст. 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации оценщик должен соблюдать требования Федеральных стандартов оценки, а также стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является

2.2. МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ

1. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» утвержденного приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н.

2.3. ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года.
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 298 от 20 мая 2015 года.
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 299 от 20 мая 2015 года.
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 661 от 25 сентября 2014 года.

2.4. СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

В части не противоречащей указанному в разделе 7.1. - 7.3., при составлении данного отчета использованы Свод стандартов оценки ССО 2015 Российского общества оценщиков.

2.5. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для определения справедливой стоимости объекта оценки использованы указанные в разделе 7.2 и 7.3 Стандарты.

2.6. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

Термины и определения в соответствии со Стандартом оценки Российского общества оценщиков «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ССО РОО1-01-2015) от 23 декабря 2015 г., является идентичным Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденному приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297:

Объект Оценка	К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте
Цена	Это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки
Стоимость Объекта Оценка	Это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»
Итоговая стоимость Объекта Оценка	Стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке
Подход к оценке	Это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке

Дата определения стоимости объекта оценки(дата проведения оценки, дата оценки)	Это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки
Допущение	Предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки
Объект-аналог	Объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость
Сравнительный подход	Совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами
Доходный подход	Совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки
Затратный подход	Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний

Термины и определения в соответствии со Стандартом оценки Российского общества оценщиков «Цель оценки и виды стоимости» (ССО РОО1-02-2015) от 23 декабря 2015 г., является идентичным Федеральному стандарту оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденному приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298:

Виды стоимости	При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости Объекта Оценки: Рыночная стоимость; Инвестиционная стоимость; Ликвидационная стоимость; Кадастровая стоимость. Данный перечень видов стоимости не является исчерпывающим. Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки.
Инвестиционная стоимость	Это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки
Ликвидационная стоимость Объекта Оценки	Это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночной (справедливой) стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным

Термины и определения в соответствии с «Требования к отчету об оценке» (ССО РОО1-03-2015) от 23 декабря 2015 г., является идентичным Федеральному стандарту оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденному приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299:

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 настоящим Федеральным стандартом оценки, 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
Принципы составления Отчета об оценке	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.

Термины и определения в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Рыночная стоимость	<p>Рыночной стоимостью объекта оценки понимается 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:</p> <p>одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;</p> <p>стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</p> <p>объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;</p> <p>(в ред. Федерального закона от 14.11.2002 N 143-ФЗ)</p> <p>цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</p> <p>платеж за объект оценки выражен в денежной форме.</p>
Кадастровая стоимость	<p>Под кадастровой стоимостью понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьей 24.19 настоящего Федерального закона</p>

Термины и определения в соответствии Налоговым Кодексом РФ

Недвижимое имущество, недвижимость	<p>В соответствии со статьей 130 п.1 ГК РФ «К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.</p> <p>К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.</p>
Право собственности	<p>Согласно гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения 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 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.</p> <p>В соответствии со статьей 260 ГК РФ, лица, имеющие в собственности земельный участок, вправе продавать его, дарить, отдавать в залог или сдавать в аренду и распоряжаться им иным образом (статья 209) постольку, поскольку соответствующие земли на основании закона не исключены из оборота или не ограничены в обороте.</p>
Право аренды	<p>В соответствии со статьей 606 ГК РФ право аренды включает в себя право временного владения и пользования или временного пользования. По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.</p>

Термины и определения в соответствии с Фридман Дж., Ордуэй Ник. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости» М.: Дело, 1997.

Потенциальный валовой доход	Валовые поступления, которые были бы получены, если бы все имеющиеся в наличии единицы объекта, подлежащие сдаче в аренду, были бы арендованы и арендаторы вносили бы всю сумму арендной платы
Действительный валовой доход	Валовые денежные поступления от приносящей доход собственности за вычетом потерь от неиспользования невнесения арендной платы.
Операционные расходы	Расходы на эксплуатацию приносящей доход собственности, не включая обслуживание долга и подоходные налоги
Чистый операционный доход	Действительный валовой доход от объекта собственности за вычетом операционных расходов
Накопленный износ	Это любая потеря полезности, которая приводит к тому, что действительная стоимость собственности становится меньше полной стоимости воспроизводства
Физический износ (устаревание)	Это любая потеря полезности, которая приводит к тому, что действительная стоимость собственности становится меньше полной стоимости воспроизводства
Экономическое устаревание (износ)	Потеря в стоимости в результате действия факторов, внешних по отношению к оцениваемой собственности, таких, как изменения в конкуренции или вариантах использования окружающей земли
Функциональное устаревание (износ)	Снижение мощности или эффективности объекта из-за изменений во вкусах, привычках, предпочтениях, из-за технических нововведений или изменений рыночных стандартов

Термины по данным сайта www.appraiser.ru:

Денежный поток	Движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества
Дисконтирование денежного потока	Движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества
Индексы стоимости (цен, затрат) в строительстве	Отношение текущих (прогнозных) стоимостных показателей к базисным показателям стоимости сопоставимых по номенклатуре и структуре ресурсов, наборов ресурсов или ресурсно-технологические моделей строительной продукции, а также ее отдельных калькуляционных составляющих. Индексы выражаются в безразмерных величинах, как правило, не более чем с двумя значащими цифрами после запятой
Контроль	Полномочия осуществлять управление предприятием и определять его политику
Капитализация дохода	Преобразование будущих ежепериодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от Объекта Оценки, в его стоимость на дату оценки путем деления величины ежепериодических доходов на соответствующую ставку капитализации
Риск	Обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки
Ставка капитализации	Делитель, используемый при капитализации
Ставка отдачи (доходности)	Отношение суммы дохода (убытков) и (или) изменения стоимости (реализованное или ожидаемое) к суммарной величине инвестированных средств
Ставка дисконтирования	Процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов)
Ценовой мультипликатор	Соотношение между стоимостью или ценой объекта, аналогичного объекту оценки, и его финансовыми, эксплуатационными, техническими и иными характеристиками

Термины и определения в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 №106н:

Активный рынок	Рынок, на котором операции с активом или обязательством проводятся с достаточной частотой и в достаточном объеме, позволяющем получать информацию об оценках на постоянной основе.
Затратный подход	Метод оценки, при котором отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемая текущей стоимостью замещения).
Входная цена	Цена, уплачиваемая за приобретение актива или получаемая за принятие обязательства при проведении операции обмена.
Выходная цена	Цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства.
Ожидаемый поток денежных средств	Взвешенное с учетом вероятности среднее значение (то есть среднее значение распределения) возможных будущих потоков денежных средств.
Справедливая стоимость	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.
Наилучшее и наиболее эффективное использование	Такое использование нефинансового актива участниками рынка, которое максимально увеличило бы стоимость актива или группы активов и обязательств (например, бизнеса), в которой использовался бы актив.
Доходный подход	Методы оценки, которые преобразовывают будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). Оценка рыночной (справедливой) стоимости осуществляется на основе стоимости, обозначаемой текущими рыночными ожиданиями в отношении таких будущих сумм.
Исходные данные	Допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство, включая допущения о рисках, таких как указанные ниже: риск, присущий конкретному методу оценки, используемому для оценки рыночной (справедливой) стоимости (такому как модель ценообразования); и риск, присущий исходным данным метода оценки. Исходные данные могут быть наблюдаемыми или ненаблюдаемыми.
Исходные данные 1 Уровня	Котируемые цены (некорректируемые) на активных рынках на идентичные активы или обязательства, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки.
Исходные данные 2 Уровня	Исходные данные, не являющиеся котируемыми ценами, относящимися к 1 Уровню, которые, прямо или косвенно, являются наблюдаемыми в отношении актива или обязательства.
Исходные данные 3 Уровня	Ненаблюдаемые исходные данные в отношении актива или обязательства.
Рыночный подход	Метод оценки, при котором используются цены и другая соответствующая информация, генерируемая рыночными сделками с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.
Подтверждаемые рыноком исходные данные	Исходные данные, преимущественно возникающие из наблюдаемых рыночных данных или подтверждаемые ими путем корреляции или другими способами.
Участники рынка	Покупатели и продавцы на основном (или наиболее выгодном) для актива или обязательства рынке, которые обладают всеми нижеуказанными характеристиками:

	Они независимы друг от друга, то есть они не являются связанными сторонами в соответствии с определением, предложенным в МСФО (IAS) 24, хотя цена в операции между связанными сторонами может использоваться в качестве исходных данных для оценки рыночной (справедливой) стоимости, если у предприятия есть доказательство того, что операция проводилась на рыночных условиях. Они хорошо осведомлены, имеют обоснованное представление об активе или обязательстве и об операции на основании всей имеющейся информации, включая информацию, которая может быть получена при проведении стандартной и общепринятой комплексной проверки. Они могут участвовать в операции с данным активом или обязательством. Они желают участвовать в операции с данным активом или обязательством, то есть они имеют мотив, но не принуждаются или иным образом вынуждены участвовать в такой операции.
Наиболее выгодный рынок	Рынок, позволяющий максимально увеличить сумму, которая была бы получена при продаже актива, или уменьшить сумму, которая была бы выплачена при передаче обязательства, после учета всех затрат по сделке и транспортных расходов.
Риск невыполнения обязательств	Риск того, что предприятие не выполнит обязательств. Риск невыполнения обязательств включает среди прочего собственный кредитный риск предприятия.
Наблюдаемые исходные данные	Исходные данные, которые разрабатываются с использованием рыночных данных, таких как общедоступная информация о фактических событиях или операциях, и которые отражают допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство.
Операция на добровольной основе	Вид операций, которые проводятся на рынке на протяжении определенного периода до даты оценки, достаточного для того, чтобы наблюдать рыночную деятельность, обычную и общепринятую в отношении операций с участием таких активов или обязательств; это не принудительная операция (например, принудительная ликвидация или вынужденная реализация).
Основной рынок	Рынок с самым большим объемом и уровнем деятельности в отношении актива или обязательства.
Премия за риск	Компенсация, требуемая не расположенными к принятию риска участниками рынка за принятие неопределенности, присущей потокам денежных средств, связанных с активом или обязательством. Также называется «корректировка с учетом рисков».
Затраты по сделке	Расходы на продажу актива или передачу обязательства на основном (или наиболее выгодном) для актива или обязательства рынке, которые непосредственно относятся на выбытие актива или передачу обязательства и удовлетворяют следующим критериям: Они возникают непосредственно из операции и являются существенными для нее. Предприятие не понесло бы такие расходы, если бы решение продать актив или передать обязательство не было бы принято (аналогично определению расходов на продажу, предложенному в МСФО (IFRS) 5).
Транспортные расходы	Расходы, которые были бы понесены при транспортировке актива от его текущего местонахождения до места его основного (или наиболее выгодного) рынка.
Единица учета	Степень объединения или разбивки активов или обязательств в МСФО в целях признания.
Ненаблюдаемые исходные данные	Исходные данные, для которых рыночные данные недоступны и которые разработаны с использованием всей доступной информации о тех допущениях, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство.

2.7. Вид оцениваемой стоимости и результат оценки

Исходя из цели оценки и условий, определенных Заданием на оценку № 09/19 от 26.04.2019 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 (b) определение цены, которая являлась бы справедливой как для арендодателя, так и арендатора в рамках бессрочной передачи арендованного актива или при погашении арендного обязательства.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.1. Допущения

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

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.
2. Оценщик 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. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
3. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
4. Оценка делается без проведения осмотра. Всю информацию получает от заказчика оценки. Оценщик делает допущение, что вся предоставленная информация по объекту оценки соответствует действительности и не несет ответственности, если она таковой не является.
5. 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.
6. 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.
7. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

3.2. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТВИИ

Оценщик делает заявление о том, что:

- факты, представленные в отчете правильны и основываются на знаниях оценщика;
- анализ и заключения ограничены только сообщенными допущениями и условиями;
- оценщик не имел интереса в оцениваемом имуществе;
- гонорар оценщика не зависит от любых аспектов отчета;
- 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.

Оценщик, Делов А.И.



4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Организационно-правовая форма	Закрытое акционерное общество
Полное наименование	Закрытое акционерное общество управляющая компания «РВМ Капитал» доверительное управление закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ – Подмосковный»
Место нахождения	105064, г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 9, этаж 8, помещение I, комнаты 1, 3-7
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: 123007, г. Москва, Хорошевское ш., д.32А, эт.2, пом. XIII, ком. 90; 80; 87 Тел.: +7 (499) 550-1509 Эл. адрес: delov@fundocenka.com
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Членство в СРО – член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»; включен в реестр оценщиков за регистрационным № 009234. Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» 107078, 1-ый Басманный переулок, д.2А, офис 5. Контактный телефон. (495) 657-8637 Внесена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за рег. № 0003, 09.07.2007 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о среднем профессиональном образовании КОБ №0207202 по специальности «Оценка (по отраслям и областям применения)», выданный колледжем учреждения «Академия экономики и статистики» 26.06.2008 г. Диплом о высшем образовании ЖБ №0202232 по специальности «Оценка», выданный Алматинской академией экономики и статистики 07.06.2010 г.
Номер, дата и направление квалификационного аттестата в области оценочной деятельности	№ 002928-1 от 02.02.2018 г. по направлению «Оценка недвижимости»
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Ответственность оценщика застрахована в ОАО «АльфаСтрахование», полис обязательного страхования ответственности оценщика № 0991R/776/90593/18 от 29 ноября 2018 г., период страхования: с 29 ноября 2018 г. по 31 декабря 2019 г., лимит ответственности страховщика – 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности, лет	8
Местонахождение оценщика	123007, г. Москва, Хорошевское ш., д.32А, эт.2, пом. XIII, ком. 90; 80; 87
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Трудовой договор № ТД-20 от 03.06.2014 г.
Квалификация оценщика	Определение стоимостей объектов I категории сложности. В/03.6. Определение стоимостей недвижимого имущества за исключением недвижимого имущества, относящегося ко II и к III категориям сложности.
Степень участия оценщика в проведении оценки объекта оценки	сбор информации об объекте оценки; анализ рынка объекта оценки; расчет справедливой стоимости объекта оценки; формирование отчёта об оценке.
Сведения о независимости оценщика	Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, 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	123007, г. Москва, Хорошевское ш., д.32А, эт.2, пом. XIII, ком. 90; 80; 87
Сведения о страховании при осуществлении оценочной деятельности	ООО «ФандОценка» - ответственность юридического лица застрахована в ОАО «АльфаСтрахование», договор (полис) обязательного страхования ответственности Исполнителя № 0991R/776/90001/8-01 от 1 января 2018 г., период страхования: с 09июля 2018 г. по 31 декабря 2018 г., лимит ответственности страховщика – 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 № 09/19 от 26.04.2019 г. к Договору № ФО/15-2015 от «15» апреля 2015 года об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «РВМ - Подмосковный», заключенный Закрытым акционерным обществом «РВМ Капитал» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ Подмосковный», именуемым в дальнейшем «Заказчик» и Обществом с ограниченной ответственностью «ФандОценка», именуемым в дальнейшем «Исполнитель».

6.2. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ

Целью оценки является определение рыночной (справедливой) стоимости права собственности на объект оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»).

6.3. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объектом оценки являются: Земельные участки (48 ед.) расположенные в Раменском, Орехово-Зуевском и Клинском районах Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный», в том числе:

- Земельные участки (13 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенные в Раменском, Орехово-Зуевском районах Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный»
- Земельные участки (35 ед.) для дачного строительства расположенные в Раменском и Клинском районах Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный»

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 (48 ед.) расположенные в Раменском, Орехово-Зуевском и Клинском районах Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный».	Не применялся	1 044 292 900	Не применялся

6.5. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Справедливая стоимость Объекта оценки, по состоянию на дату оценки округленно, без учета НДС¹, составляет:

1 044 292 900 (Один миллиард сорок четыре миллиона двести девяносто две тысячи девятьсот) рублей.

¹ 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.

В ТОМ ЧИСЛЕ:

№ п/п	Объект права	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м	Местонахождение (адресный ориентир)	Стоимость участка, руб.
1	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010379:2	162 010	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Минино	37 662 500
2	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010379:5	18 355	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Минино	5 626 400
3	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010379:4	20 770	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Минино	6 267 800
4	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010379:3	24 491	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Минино	7 237 600
5	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:0010	91 670	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Минино	22 909 300
6	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:0020	387 392	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Минино	80 620 100
7	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:187	29 542	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Минино	8 524 900
8	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:189	29 797	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Минино	8 588 700
9	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:188	27 396	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Минино	7 981 300
10	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:192	15 822	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Минино	4 942 300
11	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:557	27 606	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Минино	8 034 700
12	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:564	27 606	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Минино	8 034 700
13	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:567	27 829	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Минино	8 091 300
14	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:565	27 606	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Минино	8 034 700

№ п/п	Объект права	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м	Местонахождение (адресный ориентир)	Стоимость участка, руб.
15	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:566	27 606	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Минино	8 034 700
16	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:558	27 558	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Минино	8 022 700
17	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:559	26 898	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Минино	7 854 500
18	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010367:6	26 763	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Минино	7 819 900
19	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:560	27 605	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Минино	8 034 400
20	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:561	26 605	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Минино	7 779 800
21	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:562	27 606	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Минино	8 034 700
22	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:563	27 605	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Минино	8 034 400
23	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020459:22	29 600	Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, с. Карпово	7 363 600
24	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:0020	120 983	Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, д. Бахтеево	25 915 800
25	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:0008	94 600	Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, д. Бахтеево	20 906 600
26	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:0007	129 700	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Бахтеево	27 539 200
27	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020393:0013	620 376	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, с. Речицы	116 246 100
28	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:0009	271 500	Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, д. Бахтеево	52 481 000

№ п/п	Объект права	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м	Местонахождение (адресный ориентир)	Стоимость участка, руб.
29	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:0019	16 664	Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, д. Меткомелино	4 591 600
30	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:0014	23 119	Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, д. Меткомелино	6 110 600
31	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:0005	77 300	Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, д. Бахтеево	17 527 000
32	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:0013	226 298	Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, д. Бахтеево	44 766 300
33	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020393:0011	794 685	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, с. Речицы	144 298 900
34	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020462:0005	908 498	Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, д. Сидорово	150 638 100
35	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020394:0005	70 400	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Фенино	8 685 200
36	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020394:0006	119 158	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Фенино	13 377 900
37	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020394:9	21 109	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Фенино	2 604 200
38	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020394:19	28 283	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Фенино	3 489 300
39	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020394:15	23 096	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Фенино	2 849 400
40	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020394:14	27 622	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Фенино	3 407 700
41	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020394:13	21 157	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Фенино	2 610 100

№ п/п	Объект права	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м	Местонахождение (адресный ориентир)	Стоимость участка, руб.
42	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0010367:10	29 835	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Минино	3 799 500
43	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0010367:7	20 483	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Минино	2 608 500
44	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0010367:9	20 189	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Минино	2 571 100
45	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0010367:8	21 080	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Минино	2 684 500
46	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0010378:568	27 606	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Минино	3 515 600
47	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:24:0060416:10	2 706 422	Московская область, Орехово-Зуевский район, с.п. Белавинское, д. Губино	31 692 200
48	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:03:0070280:22	922 847	обл. Московская, р-н Клинский, с/пос. Петровское, д. Дятлово	55 841 500
	Итого				1 044 292 900

6.6. 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. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.
- 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.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости Объекта и не является гарантией того, что рассматриваемый Объект будет отчужден по указанной стоимости.
- Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего Отчета является некорректным и может привести к искажению результатов оценки.

Оценщик, Делов А.И.

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

7.1. Идентификация Объекта оценки

Объектом оценки являются: Земельные участки (48 ед.), расположенные в Раменском, Орехово-Зуевском и Клинском районах Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный»

Таблица 7.1-1 Общая характеристика земельных участков для сельскохозяйственного производства расположенных в Раменском районе Московской области

Характеристика	Показатель
Общие сведения	
Адрес объекта	Московская область, Раменский район, вблизи населенных пунктов: Карпово, Минино, Фенино
Площадь земельных участков, кв.м	От 13 662 до 119 158
Вид права	Общая долевая собственность
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Целевое назначение	<ul style="list-style-type: none"> • Для сельскохозяйственного производства; • Для ведения сельхозпроизводства.
Ограничение (обременение) права собственности на земельные участки	Доверительное управление
Описание	
Рельеф участка	Ровный
Ближайшее радиальное шоссе от МКАД	Егорьевское шоссе
Расстояние от МКАД, км	43-45 (пообъектно представлено в таблице 8-3.1) информация по удалении от МКАД определялась на основании интернет сайта «Яндекс карты» (https://yandex.ru/maps)
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Нет
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Нет

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 7.1-2 Общая характеристика земельного участка для сельскохозяйственного производства расположенного в Орехово-Зуевском районе Московской области

Характеристика	Показатель
Общие сведения	
Адрес объекта	Московская область, Орехово-Зуевский район, юго-западнее дер. Губино Белавинского с/п, участок 22
Площадь участка, кв.м	2 706 422
Кадастровый номер участка	50:24:0060416:10
Вид права	Общая долевая собственность
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Целевое назначение	Для сельскохозяйственного использования
Ограничение (обременение) права собственности на земельные участки	Доверительное управление
Описание	
Рельеф участка	Ровный
Ближайшее радиальное шоссе от МКАД	Носовихинское/Горьковское шоссе
Расстояние от МКАД, км	90 информация по удалении от МКАД определялась на основании интернет сайта «Яндекс карты» (https://yandex.ru/maps)
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Нет
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Нет

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 7.1-3 Характеристики земельных участков для дачного строительства, расположенных в Раменском районе Московской области

Характеристика	Показатель	
Общие сведения		
Вид права	Общая долевая собственность	
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	
Целевое назначение	Для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	
Ограничение (обременение) права собственности на земельные участки:	Доверительное управление	
Место нахождения	Расстояние от МКАД, км	Площадь участка, кв.м.
Московская область, Раменский район, вблизи д. Бахтеево, с. Карпово, д. Меткомелино, д. Мещеры, д. Сидорова, д. Минино, д. Речицы, д. Карпово,	От 49 до 59 информация по удалении от МКАД определялась на основании интернет сайта «Яндекс карты» (https://yandex.ru/maps)	От 15 822 до 3 020 385
Описание		
Рельеф участков	Ровный	
Ближайшее радиальное шоссе от МКАД	Егорьевское шоссе	
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Нет	
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Нет	

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 7.1-4 Характеристика оцениваемого земельного участка, расположенного в Клинском районе Московской области

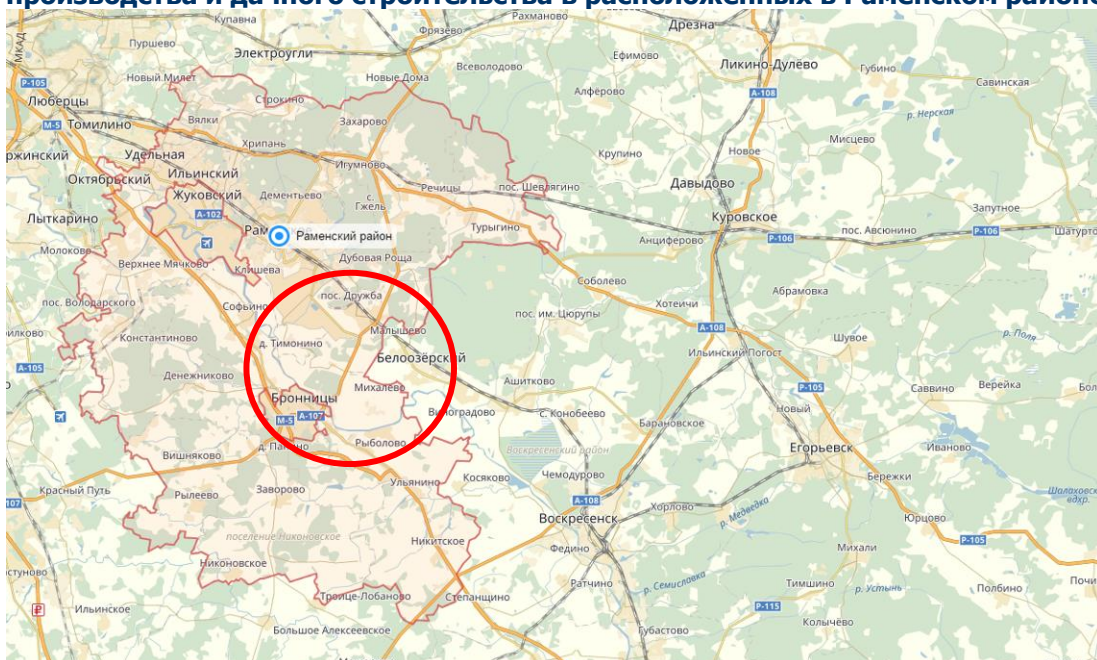
Характеристика	Показатель
Общие сведения	
Место нахождения	Московская область, Клинский район, с/пос. Петровское, вблизи д. Дятлово
Адрес объекта	Московская область, Клинский район, участок находится примерно в 1 км по направлению на северо-восток от ориентира, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: с/пос. Петровское, д. Дятлово.
Кадастровый номер	50:03:0070280:22
Площадь участка, кв. м	922 847
Вид права	Общая долевая собственность
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Целевое назначение	Для дачного строительства
Существующие ограничения (обременения) права	Доверительное управление
Описание	
Расстояние от МКАД, км	100 км информация по удалении от МКАД определялась на основании интернет сайта «Яндекс карты» (https://yandex.ru/maps)
Ближайшее радиальное шоссе от МКАД	Ленинградское /Новорижское шоссе
Рельеф участка	Ровный
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Нет
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.	Нет

Источник: составлено Оценщиком

7.2. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

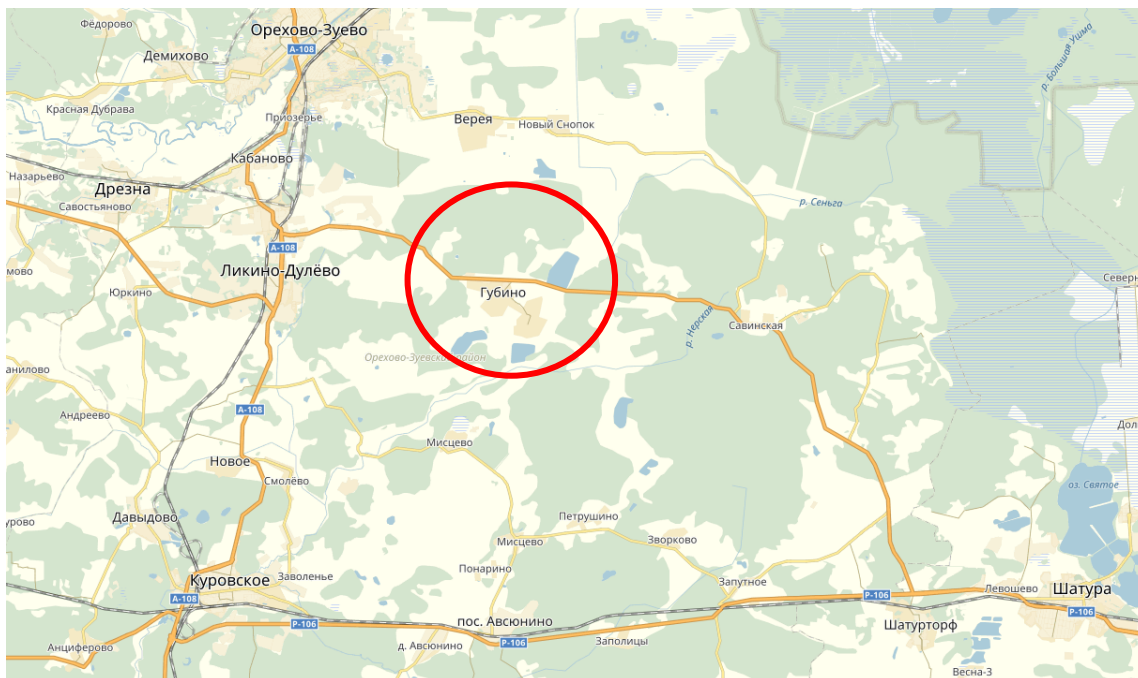
На рисунке 8-1 Представлено расположение оцениваемых земельных участков на карте Московской области.

Рисунок 7.2-1. Район расположения земельных участков для сельскохозяйственного производства и дачного строительства в расположенных в Раменском районе



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

Рисунок 7.2-2. Район расположения земельного участка для сельскохозяйственного производства в расположенного в Орехово-Зуевском районе



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

Рисунок 7.2-3. Район расположения земельного участка для дачного строительства расположенного в Клинском районе



Раменский район является муниципальным образованием в восточной части Московской области Российской Федерации с административным центром в городе Раменское. Раменский район Московской области был преобразован из Бронницкого уезда РСФСР в 1929 году.

Общая площадь **Раменского муниципального района** равняется 150 тыс. га. На юге район граничит с Домодедовским и Ступинским районами МО, на востоке – с Воскресенским и Орехово-Зуевским, на севере – с Павло-Посадским, Ногинским и Балашихинским, а на северо-западе – с Ленинским и Люберецким.

Административный центр - город Раменское. Город расположен в 46 км к юго-востоку от Москвы.

Рельеф

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

Юго-западная часть района – более возвышенное и сухое, холмистое плато, местами изрезанное оврагами и довольно глубокими речными долинами, спускающимися к Москве-реке. Среди правых притоков наиболее крупные – Пахра, Северка, Велинка, Отра (каждая со своими притоками).

На территории района находятся самые широкие поймы Москвы-реки: возле села Быково пойма Москвы-реки и впадающей в неё Пехорки достигает 5-6 км, а возле сел Софьино и Малахово, в так называемом «гжелском расширье», доходит до 7-8 км. Прежде там были богатые заливные луга, а теперь непрерывной лентой тянутся участки огородных культур и посевы кормовых трав.

Среди малых рек наиболее интересна Пахра, которая по территории района проходит в своем нижнем течении и имеет общую длину 129 км. Ширина ее русла местами достигает 30-40 м. Река изменчива: то напоминает бурный поток, то течет медленно и спокойно, в одних местах на ее каменистом ложе перекаты, в других глубина доходит до 8 м. Долина и берега реки живописны, покрыты лесом и кустарниками. Много глубоких омутов со спокойными озеровидными расширениями и небольшими островками, покрытыми кустами.

На территории района много озер естественного происхождения и искусственных водоёмов. Одно из них – озеро Борисоглебское в центре города. Из ландшафтных памятников наиболее интересен

Боровской курган. Это самая высокая точка района. На кургане и возле него – семь типов рельефа, а в толще залегают несколько горизонтов подземных вод, которые во множестве просачиваются на поверхность у подножия кургана.

Климатические условия

Климато-географические и ландшафтные условия обеспечивают экологическую чистоту воздуха. Целебный микроклимат обусловлен фитонцидами соснового леса. Наличие крупных массивов сосновых лесов благоприятно для создания многочисленных оздоровительных учреждений, лагерей отдыха, детских оздоровительных площадок для москвичей и жителей Подмосковья. На территории Раменского района в Подмосковье имеются минеральные источники.

На сегодняшний день Раменский район Московской области включает в себя 21 муниципальное образование (250 населенных пунктов, 26 сельских округов, 5 поселков), в которых проживает 211 тысяч человек. На территории района также находятся города Бронницы и Жуковский, имеющие статус городов областного подчинения (Жуковский с 1952 года, Бронницы с 1992).

Раменский район Московской области имеет развитую транспортную систему, основой которой являются железнодорожные линии «Москва – Гжель – Шатура» и «Москва – Раменское – Рязань». На территории района расположено более десятка пассажирских железнодорожных платформ и четыре станции (Бронницы, Раменское, Гжель, Быково).

Автомобильное движение в **Раменском районе Московской области** осуществляется по шоссе А-107 (Московское Малое кольцо), Егорьевскому шоссе и автодороге Москва – Рязань – Челябинск (федеральная трасса «Урал» М5). По реке Москва проходят речные пути сообщения. Кроме того, имеется три аэропорта – «Раменское», «Мячково» и «Быково».

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

Промышленность

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

Сельское хозяйство

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

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

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

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

Клинский муниципальный район² расположен в северо-западной части Московской области, его площадь составляет 200 117 га.

Всего на территории района находятся 265 населенных пунктов, 2 военных городка и 272 садоводческих товариществ с числом проживающих в летнее время дачников в количестве ~29 тыс. чел. На территории района функционирует 26 объектов экономики с числом рабочих и служащих ~12 тыс. чел.

В его состав входят:

- городское поселение **Клин**
- городское поселение **Высоковск**
- городское поселение **Решетниково**
- сельское поселение **Воздвиженское**
- сельское поселение **Воронинское**
- сельское поселение **Зубовское**
- сельское поселение **Нудольское**
- сельское поселение **Петровское**

Рельеф

Северная часть территории Клинского района лежит на Волго-Шошинской низменности, характеризующейся равнинным рельефом. Южная часть находится на Клинско-Дмитровской возвышенности, здесь рельеф холмистый, встречаются глубокие балки. Более 50 % территории района занимают леса. Район граничит с Лотошинским, Волоколамским, Истринским, Солнечногорским и Дмитровским районами Московской области, а также с Тверской областью.

Крупнейшая река района — Сестра.

Местность холмистая, пересеченная небольшими оврагами. Высота холма 20-40м. Ручьи неширокие - до 3 м, с песчаным и илистым дном. Леса имеют густые подлески и засеки. К востоку и югу преобладают сосна и береза, на севере и западе ель и осина. Территориально леса расположенные на территории Клинского муниципального района принадлежат

- Клинскому филиалу-лесничеству ФГУ «Мособллес»;
- ФГУ Завидовское военное лесничество ГКЭУ МО РФ;
- частично - министерству обороны РФ;

² <http://www.klincity.ru>

- частично Технологическому центру «Нудоль» ЦБ РФ;
- ФГУ «Истринский лесхоз» ФАЛХ.

Грунты, в основном суглинистые и супесчаные. Однако, на территориях городского поселения Решетниково, Воронинского сельского поселения и Воздвиженского сельского поселения, почвенный лесотравяной покров расположен на торфяной основе. Кроме того, имеются территории:

- торфоразработок (ныне заброшенных), на территориях Домашевского (кварталы- 107-114), Высоковского (р-н д. Выголь и д. Жестоки) лесничеств Клинского филиала - лесничества ФГУ «Мособллес»;
- садовых товариществ Департамента развития Московского региона, (территории Домашевского лесничества;
- населенных пунктов Решетниково, Саньково и Туркмен, расположенных на торфопочвах.

Действующие торфопредприятия на территории района - отсутствуют. Их земли, принадлежащие Клинскому филиалу-лесничеству ФГУ «Мособллес» в настоящее время - не рекультивированы.

Растительность

Площадь лесопокрытой территории – 85 225 га, с преобладанием смешанных лесов (береза, осина, ель, сосна). Высота лиственных деревьев 12- 20 м, хвойных - 17- 30 м. Подлесок преимущественно кустарниковый. Леса густые, большей частью засорены буреломом и валежником. Самые крупные лесные массивы сохранились в северо-западных и северо-восточных округах района. На территории района частично расположен Государственный комплекс «Завидово» площадью 20252 га .

Гидрография

Территория района характеризуется богатством рек, входящих в состав бассейна рек Волги и Москвы. Дно рек песчаное или илистое. В северо-западной части района имеются крупные водоемы искусственного происхождения, созданные для выращивания рыбы. Крупных озер нет. Уровень залегания грунтовых вод в северной части района составляет от 1 до 4, на Клинско-Дмитровской возвышенности до 30 м. На территории района имеются болота с наличием торфа общей площадью 20 957 га . На бывших торфоразработках имеются каналы, заполняемые водой естественным путем в весенний период и высыхающие в жаркий период года. При умеренной температуре наружного воздуха (прохладное лето без дождей) в каналах способна удерживаться вода глубиной до 0,5 м . весь пожароопасный период.

В Клинском районе, почти в 100 км от Москвы, в сосновом бору находится президентская резиденция «Завидово», функционирует комплекс отдыха «Завидово».

Завидовская местность всегда привлекала как дачников, так и любителей охоты и рыбалки, которые с готовностью покупают на берегу Иваньковского водохранилища (его еще часто называют Московским морем) избы в деревнях, щитовые и брусовые дома в садовых товариществах и добротные коттеджи в организованных поселках. Сюда же частенько наведываются представители политической элиты.

Транспорт³

Север Подмосковья – район с, пожалуй, самой сложной транспортной ситуацией, но при этом – с самыми масштабными перспективами развития. Здесь строится первая в России автострада европейского уровня – трасса Москва-Петербург, реконструируются Ленинградское и Дмитровское шоссе. Благодаря активному дорожному строительству, земельные участки на Ленинградском и Дмитровском шоссе имеют высокий инвестиционный потенциал. После избавления от пробок направление-аутсайдер может превратиться в элитное.

Платная трасса Москва-Санкт-Петербург

Это первый проект по схеме государственно-частного партнерства и первая в России автострада европейского уровня. Предполагается, что средняя скорость движения составит 150 км/ч. Автовладельцев ждет высококачественное покрытие (гарантия исполнителя – 28 лет) и максимально сниженное шумовое и световое воздействие на окружающее пространство. Трасса начнется от Бусиновской развязки с МКАД и пройдет немного восточнее Ленинградского шоссе, минуя все населенные пункты.

Строительство трассы идет уже больше года. В настоящее время прокладывается самый сложный

³<http://www.zemer.ru/info/dorogi/>

участок – от МКАД до Солнечногорска. Этот отрезок обещают сдать в 2014г. Он будет иметь 10 полос до аэропорта «Шереметьево», 8 полос до Зеленограда, далее – 4 полосы. Всего вдоль новой трассы планируется возвести 39 мостов и путепроводов и 5 многоуровневых развязок, обеспечивающих съезд к населенным пунктам.

Недавно в программу деятельности госкомпании «Автодор» были внесены изменения, призванные форсировать строительство магистрали. Открыть скоростную трассу между столицами планируется уже к Чемпионату мира по футболу в 2018 году. Предварительная стоимость проезда – в среднем 3р.60к за километр, но плата может увеличиться с учетом инфляции. Также в настоящее время проходит тендер на строительство продолжения трассы на территории Москвы (от МКАД до Фестивальной улицы).

7.3. ПЕРЕЧЕНЬ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ

Таблица 7.3-1 Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

№ п/п	Объект права, категория земель, разрешенное использование	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь кв. м/сот.	Удаление от МКАД, км.	Наличие коммуникаций	Зарегистрированные права	Ограничения (обременения) права
1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Фенино	50:23:0020394:0005	70 400	45	Есть возможность подключения	общая долевая собственность	доверительное управление
2	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Фенино	50:23:0020394:0006	119 158	45	Есть возможность подключения	общая долевая собственность	доверительное управление
3	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Фенино	50:23:0020394:9	21 109	45	Есть возможность подключения	общая долевая собственность	доверительное управление
4	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	28 283	45	Есть возможность подключения	общая долевая собственность	доверительное управление
5	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	23 096	45	Есть возможность подключения	общая долевая собственность	доверительное управление
6	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	27 622	45	Есть возможность подключения	общая долевая собственность	доверительное управление
7	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	21 157	45	Есть возможность подключения	общая долевая собственность	доверительное управление
8	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	29 835	43	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
9	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	20 483	43	Есть возможность подключения	общая долевая собственность	доверительное управление
10	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	20 189	43	Есть возможность подключения	общая долевая собственность	доверительное управление
11	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Минино	50:23:0010367:8	21 080	43	Есть возможность подключения	общая долевая собственность	доверительное управление
12	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	27 606	43	Есть возможность подключения	общая долевая собственность	доверительное управление
13	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Орехово-Зуевский район, юго-западнее дер. Губино Белавинского с/п, участок 22	50:24:0060416:10	2 706 422	92	Есть возможность подключения	общая долевая собственность	доверительное управление
14	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства	Московская область, Клинский район, с.п. Петровское, д. Дятлово	50:03:0070280:22	9 228,47	100	Есть возможность подключения	общая долевая собственность	доверительное управление
15	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Минино	50:23:0010379:2	1 620,10	49	Есть возможность подключения	общая долевая собственность	доверительное управление
16	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Минино	50:23:0010379:5	183,55	49	Есть возможность подключения	общая долевая собственность	доверительное управление
17	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Минино	50:23:0010379:4	207,70	49	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
18	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Минино	50:23:0010379:3	244,91	49	Есть возможность подключения	общая долевая собственность	доверительное управление
19	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Минино	50:23:0010378:0010	916,70	49	Есть возможность подключения	общая долевая собственность	доверительное управление
20	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Минино	50:23:0010378:0020	3 873,92	49	Есть возможность подключения	общая долевая собственность	доверительное управление
21	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Минино	50:23:0010378:187	295,42	49	Есть возможность подключения	общая долевая собственность	доверительное управление
22	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Минино	50:23:0010378:189	297,97	49	Есть возможность подключения	общая долевая собственность	доверительное управление
23	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Минино	50:23:0010378:188	273,96	49	Есть возможность подключения	общая долевая собственность	доверительное управление
24	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Минино	50:23:0010378:192	158,22	49	Есть возможность подключения	общая долевая собственность	доверительное управление
25	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Минино	50:23:0010378:557	276,06	49	Есть возможность подключения	общая долевая собственность	доверительное управление
26	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Минино	50:23:0010378:564	276,06	49	Есть возможность подключения	общая долевая собственность	доверительное управление
27	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Минино	50:23:0010378:567	278,29	49	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
28	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Минино	50:23:0010378:565	276,06	49	Есть возможность подключения	общая долевая собственность	доверительное управление
29	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Минино	50:23:0010378:566	276,06	49	Есть возможность подключения	общая долевая собственность	доверительное управление
30	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Минино	50:23:0010378:558	275,58	49	Есть возможность подключения	общая долевая собственность	доверительное управление
31	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Минино	50:23:0010378:559	268,98	49	Есть возможность подключения	общая долевая собственность	доверительное управление
32	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Минино	50:23:0010367:6	267,63	49	Есть возможность подключения	общая долевая собственность	доверительное управление
33	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Минино	50:23:0010378:560	276,05	49	Есть возможность подключения	общая долевая собственность	доверительное управление
34	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Минино	50:23:0010378:561	266,05	49	Есть возможность подключения	общая долевая собственность	доверительное управление
35	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Минино	50:23:0010378:562	276,06	49	Есть возможность подключения	общая долевая собственность	доверительное управление
36	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Минино	50:23:0010378:563	276,05	49	Есть возможность подключения	общая долевая собственность	доверительное управление
37	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства	Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, с. Карпово	50:23:0020459:22	296,00	59	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
38	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства	Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, д. Бахтеево	50:23:0020379:0020	1 209,83	57	Есть возможность подключения	общая долевая собственность	доверительное управление
39	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства	Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, д. Бахтеево	50:23:0020379:0008	946,00	57	Есть возможность подключения	общая долевая собственность	доверительное управление
40	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Бахтеево	50:23:0020379:0007	1 297,00	57	Есть возможность подключения	общая долевая собственность	доверительное управление
41	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, с. Речицы	50:23:0020393:0013	6 203,76	52	Есть возможность подключения	общая долевая собственность	доверительное управление
42	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства	Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, д. Бахтеево	50:23:0020379:0009	2 715,00	57	Есть возможность подключения	общая долевая собственность	доверительное управление
43	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства	Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, д. Меткомелино	50:23:0020379:0019	166,64	57	Есть возможность подключения	общая долевая собственность	доверительное управление
44	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства	Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, д. Меткомелино	50:23:0020379:0014	231,19	57	Есть возможность подключения	общая долевая собственность	доверительное управление
45	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства	Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, д. Бахтеево	50:23:0020379:0005	773,00	57	Есть возможность подключения	общая долевая собственность	доверительное управление
46	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства	Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, д. Бахтеево	50:23:0020379:0013	2 262,98	57	Есть возможность подключения	общая долевая собственность	доверительное управление
47	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, с. Речицы	50:23:0020393:0011	7 946,85	52	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
48	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства	Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, д. Сидорово	50:23:0020462:0005	9 084,98	57	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.

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;

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

7.4. 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 7.4-1 Описание полученных от Заказчика документов

№ п/п	Кадастровый номер	Правоустанавливающий документ	Серия, номер документа	Дата выдачи документа
1	50:23:0020394:5	свидетельство о регистрации права	50-БА 683343	01.12.2015
2	50:23:0020394:6	свидетельство о регистрации права	50-БА 653172	11.12.2015
3	50:03:0070280:22	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-1311	11.03.2016
4	50:23:0020394:9	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-484	13.02.2016
5	50:23:0020394:19	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-421	13.02.2016
6	50:23:0020394:15	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-396	13.02.2016
7	50:23:0020394:14	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-408	13.02.2016
8	50:23:0020394:13	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-409	13.02.2016
9	50:23:0010379:2	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-415	13.02.2016
10	50:23:0010379:5	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-542	13.02.2016
11	50:23:0010379:4	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-536	13.02.2016
12	50:23:0010379:3	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-482	13.02.2016
13	50:23:0010367:10	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-461	13.02.2016
14	50:23:0010367:7	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-489	13.02.2016
15	50:23:0010367:9	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-495	13.02.2016
16	50:23:0010367:8	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-540	13.02.2016
17	50:23:0010378:0010	свидетельство о регистрации права	50-БА 683341	01.12.2015
18	50:23:0010378:0020	свидетельство о регистрации права	50-БА 683342	01.12.2015
19	50:23:0010378:187	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-1380	11.03.2016
20	50:23:0010378:189	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-571	13.02.2016
21	50:23:0010378:188	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-593	13.02.2016
22	50:23:0010378:192	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-490	13.02.2016
23	50:23:0010378:557	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-561	13.02.2016
24	50:23:0010378:564	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-603	13.02.2016
25	50:23:0010378:567	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-1343	11.03.2016
26	50:23:0010378:565	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-602	13.02.2016
27	50:23:0010378:566	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-574	13.02.2016
28	50:23:0010378:558	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-576	13.02.2016
29	50:23:0010378:559	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-1368	11.03.2016
30	50:23:0010367:6	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-1205	10.03.2016
31	50:23:0010378:560	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-577	13.02.2016

№ п/п	Кадастровый номер	Правоустанавливающий документ	Серия, номер документа	Дата выдачи документа
32	50:23:0010378:561	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-1299	11.03.2016
33	50:23:0010378:562	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-588	13.02.2016
34	50:23:0010378:563	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-565	13.02.2016
35	50:23:0010378:568	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-573	13.02.2016
36	50:23:0020459:22	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-579	13.02.2016
37	50:24:0060416:10	Свидетельство о государственной регистрации права	50-АГ № 631400	31.07.2012
38	50:23:0020379:20	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-443	13.02.2016
39	50:23:0020379:8	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-472	13.02.2016
40	50:23:0020379:7	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-431	13.02.2016
41	50:23:0020393:0013	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-462	13.02.2016
42	50:23:0020379:9	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-389	13.02.2016
43	50:23:0020379:0019	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-534	13.02.2016
44	50:23:0020379:0014	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-530	13.02.2016
45	50:23:0020379:5	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-384	13.02.2016
46	50:23:0020379:13	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-460	13.02.2016
47	50:23:0020393:11	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-429	13.02.2016
48	50:23:0020462:5	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-455	13.02.2016

Источник: документы получены от Заказчика

7.5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

Инвестиции в недвижимость предназначены для получения арендной платы или доходов от прироста стоимости капитала, либо того и другого. Поэтому денежные потоки, поступающие от инвестиций в недвижимость, как правило, не связаны с остальными активами компании. Это отличает инвестиции в недвижимость от недвижимости, занимаемой владельцем. Поступления и платежи денежных

средств в процессе производства или поставки товаров, оказания услуг (или использования объекта основных средств в административных целях), относятся не только к объекту основных средств, но и к другим активам, используемым в процессе производства или поставки товаров (услуг).

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

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

Неспециализированное имущество достаточно широко представлено на открытом конкурентном рынке.

Объекты недвижимого имущества, представленные к оценке (Квартиры) 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

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

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

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

Таким образом, юридически допустимо использовать земельные участки:

- 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 оцениваемом земельном участке 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. 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

Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации в апреле 2019 года.

Динамика показателей экономической активности в 1 кв 2019 ожидаемо ухудшилась. Темп роста ВВП, по оценке Минэкономразвития России, в 1 кв 19 снизился до 0,8 % г/г. На фоне повышения базовой ставки НДС значимый отрицательный вклад в экономический рост внесла динамика торгового оборота.

В разрезе компонентов использования основной вклад в замедление роста ВВП в 1 кв 2019 внес потребительский спрос. На фоне ускорения инфляции наблюдалось замедление в реальном выражении оборота розничной торговли и объема платных услуг населению. Такое замедление, вероятно, носило краткосрочный характер: после локального минимума в январе 2019 г. наблюдалось постепенное восстановление потребительских настроений.

Несмотря на замедление экономического роста, уровень безработицы в 1 кв 2019 обновил исторический минимум (4,6 % SA) на фоне сокращения численности рабочей силы. Снижение численности безработных в январе–марте происходило опережающими темпами, при этом численность занятых второй квартал подряд также демонстрирует отрицательную динамику (как в годовом выражении, так и в терминах последовательных приростов).

Годовая динамика заработных плат ожидаемо замедлилась из-за эффекта высокой базы прошлого года. В целом за 1 кв 2019 рост реальных заработных плат, по оценке Росстата, составил 0,4 % г/г после 4,1 % г/г в 4 кв 2018. При этом рост заработных плат в социальном секторе в начале текущего года, как и ожидалось, замедлился до значения темпа роста заработных плат в прочих видах деятельности.

В 1 кв 2019 профицит счета текущих операций расширился до 32,8 млрд. долл. США по сравнению с 30,0 млрд. долл. США в 1 кв 2018. Основной вклад в увеличение положительного сальдо текущего счета внесло продолжающееся с середины прошлого года сокращение импорта товаров и услуг. При этом экспорт товаров и услуг в 1 кв 2019 также продемонстрировал отрицательную динамику после двузначных темпов роста на протяжении 2017–2018 годов, что было обусловлено главным образом снижением стоимостных объемов нефтегазового экспорта.

Российский рубль в январе–апреле стал лидером укрепления среди валют стран с формирующимися рынками. С начала года российская валюта укрепилась на 7,3 % по отношению к доллару США. Наряду с улучшением конъюнктуры глобальных рынков, поддержку рублю в 1 кв 2019 оказало снижение оценки участниками рынка санкционных рисков, а также повышение рейтингом агентством Moody's суверенного рейтинга Российской Федерации до инвестиционного уровня.

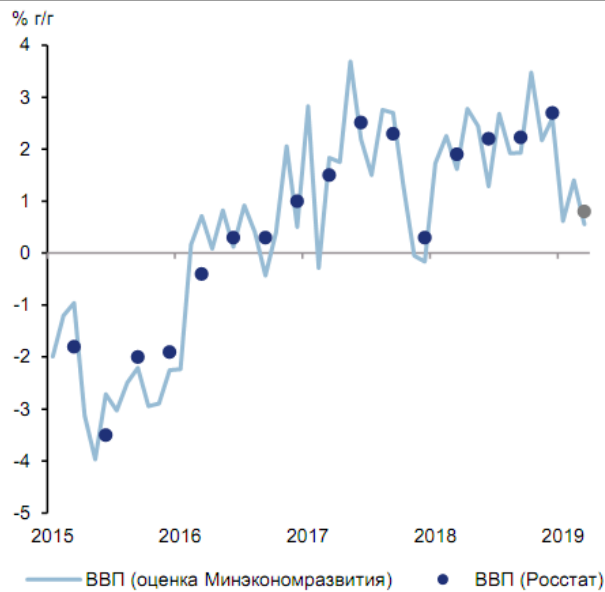
С учетом стабилизации ситуации на валютном рынке в последние месяцы Банк России возобновил регулярные покупки иностранной валюты в рамках бюджетного правила с 15 января 2019 года. Кроме

того, с 1 февраля регулятор приступил к проведению отложенных в 2018 г. покупок иностранной валюты на внутреннем валютном рынке, которые будут осуществляться равномерно в течение 36 месяцев. Объем покупок иностранной валюты в рамках «бюджетного правила» с начала года по 29 апреля, по оценке Минэкономразвития России, составил 17,4 млрд. долл. США.⁴

Производственная активность

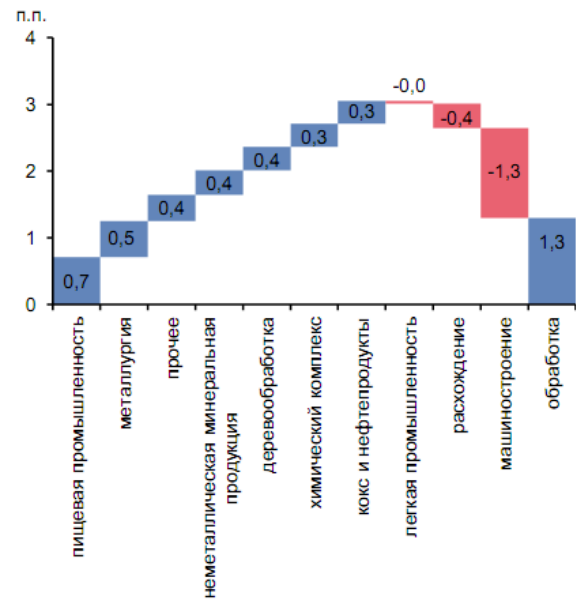
По оценке Минэкономразвития России, Рост ВВП в 1кв19 ожидаемо замедлился до 0,8 % г/г. На фоне повышения базовой ставки НДС и ускорения инфляции наибольший вклад в снижение темпов роста ВВП внесло сокращение торгового товарооборота в реальном выражении. Основными положительными вкладом в темп роста ВВП в январе–марте внесли промышленное производство (0,6 п.п.) и транспортно-логистический комплекс (0,2 п.п.). Рост ВВП в марте 2019 г., по оценке Минэкономразвития России, составил 0,6 % г/г после 1,4 % г/г в феврале и 0,6 % г/г в январе.

Рис. 1. Рост ВВП в 1кв19 ожидаемо замедлился



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.
1 кв19 – оценка Минэкономразвития России.

Рис. 2. Большинство обрабатывающих отраслей в 1кв19 показали рост



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Замедление роста промышленного производства в 1 кв 2019 (до 2,1 % г/г после 2,7 % г/г в 4 кв 2018) было обусловлено динамикой добывающих отраслей.

Рост добычи полезных ископаемых в 1 кв 2019 составил 4,7 % г/г после рекордных 7,2 % г/г в 4 кв 2018. Сдерживающее влияние на динамику добывающего комплекса с начала текущего года оказывает сокращение добычи нефти в рамках сделки ОПЕК+, при этом добыча природного газа по-прежнему демонстрирует высокие темпы роста.

Рост обрабатывающей промышленности по итогам января–марта несколько ускорился по сравнению с 4 кв 2018 (до 1,3 % г/г с 0,9 % г/г), при этом его динамика в течение квартала характеризовалась существенной волатильностью. Как и в 2018 г., основным вкладом в колебания выпуска вносили машиностроение и металлургия (так, в январе производство машиностроительной продукции продемонстрировало рекордный спад на 17,6 % г/г). Дополнительным источником волатильности в январе–марте стала динамика производства нефтепродуктов.

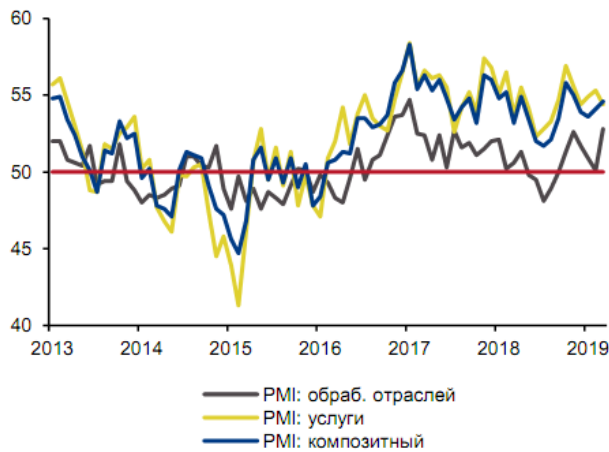
Вместе с тем в ключевых несырьевых отраслях – пищевом и химическом комплексе, деревообработке, производстве стройматериалов – продолжалось устойчивое увеличение выпуска. Совокупный вклад перечисленных отраслей в рост промышленного производства в 1 кв 2019 составил 1,8 п.п. (в целом за 2018 г. – 1,9 п.п.).

1 кв 2019 характеризовался позитивной динамикой оперативных индикаторов экономической активности. Композитный индекс PMI в январе–марте (в среднем – 54,1) сохранялся на уровнях,

⁴ <http://economy.gov.ru/minrec/activity/sections/macro/>

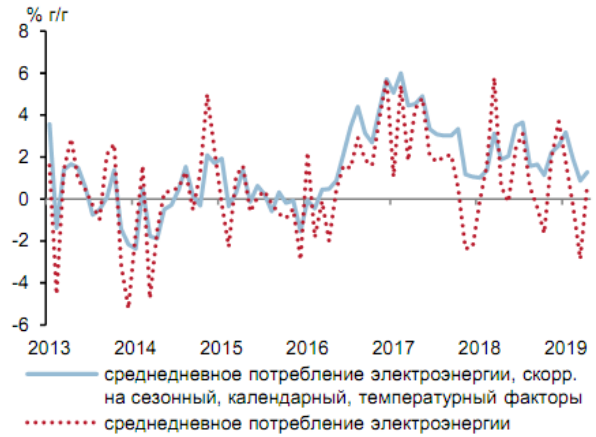
сопоставимых со значениями прошлого года (54,9 в 4кв 2018, 53,8 в целом за год). Потребление электроэнергии, скорректированное на сезонный, календарный и температурный факторы, в 1кв 2019 продолжало уверенно расти (+2,0 % г/г после 2,6 % г/г в октябре–декабре прошлого года). Рост погрузки грузов на железнодорожном транспорте в январе–марте ускорился до 0,7 % г/г по сравнению с 0,2 % г/г в 4кв 2018.

Рис. 3. Композитный индекс PMI в 1кв19 сохранялся на уровнях, сопоставимых с 2018 г.



Источник: Markit, расчеты Минэкономразвития России.
Значение выше 50 означает расширение производства.

Рис. 4. Потребление электроэнергии также продолжало уверенно расти



Источник: СО ЕЭС, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 1. Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	1кв19	мар.19	фев.19	январ.19	2018	4кв18	2017
ВВП	0,8*	0,6*	1,4*	0,6*	2,3	2,7	1,6
Сельское хозяйство	1,1	1,5	1,0	0,7	-0,6	4,1	3,1
Строительство	0,2	0,2	0,3	0,1	5,3	4,1	-1,2
Розничная торговля	1,8	1,6	2,0	1,9	2,8	2,8	1,3
Грузооборот транспорта	2,1	1,9	1,9	2,4	2,8	2,3	5,6
Промышленное производство	2,1	1,2	4,1	1,1	2,9	2,7	2,1
Добыча полезных ископаемых	4,7	4,3	5,1	4,8	4,1	7,2	2,1
добыча угля	3,1	2,4	0,0	6,8	4,2	7,4	3,7
добыча сырой нефти и природного газа	4,5	4,3	5,2	4,1	2,8	5,7	0,4
добыча металлических руд	10,9	11,7	11,2	9,8	4,6	7,3	3,5
добыча прочих полезных ископаемых	-3,5	-5,7	0,7	-5,6	4,0	7,3	15,6
Обрабатывающие производства	1,3	0,3	4,6	-1,0	2,6	0,9	2,5
пищевая промышленность	4,0	2,0	5,9	4,1	4,4	4,9	1,5
легкая промышленность	-2,6	-2,4	-0,4	-2,5	2,3	-2,1	5,4
деревообработка	7,3	6,0	5,0	11,0	11,7	13,3	3,9
производство кокса и нефтепродуктов	2,0	-0,4	5,2	1,2	1,8	0,7	1,1
химический комплекс	3,3	3,6	3,2	2,8	3,3	3,3	5,8
производство прочей неметаллической минеральной продукции	8,4	8,2	9,8	7,2	4,4	3,3	11,2
металлургия	2,6	-1,9	8,8	0,9	1,6	5,6	0,8
машиностроение	-7,7	-4,3	-1,5	-17,6	1,2	-4,1	5,6
прочие производства	6,9	8,0	7,5	5,4	1,4	-3,0	-2,3
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-1,5	-4,8	-1,1	1,3	1,6	1,2	-0,4
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	0,9	3,7	1,8	-2,8	2,0	5,2	-2,1

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

* Оценка Минэкономразвития России.

8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕКТОРА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- ✓ рынок жилья;

✓ рынок коммерческой недвижимости.

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

Таблица 8.2-1 Классификация рынков недвижимости

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

Источник: составлено Оценщиком

Так как, согласно документам на объект оценки, предоставленным Заказчиком, объектом оценки является право собственности на земельные участки (35 ед.) для дачного строительства и (13 ед.) для сельскохозяйственного производства, Оценщик делает вывод, что объект оценки относится к сегменту земельных участков для дачного/коттеджного строительства и сельскохозяйственного производства.

8.3. АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ⁵

Рынок земельных участков сельскохозяйственного назначения Московской области разнороден. Выделяются, как депрессивные районы, так и районы с высоким потенциалом, что и определяет относительный уровень цен земельных участков в данных районах.

Можно выделить следующие диапазоны удаленности от МКАД, которые влияют на ликвидность земельных участков:

- 0-30 км от МКАД;
- 30-60 км от МКАД;
- 60-90 км от МКАД;
- свыше 90 км от МКАД.

Чем дальше от Москвы, тем ниже ликвидность земельных участков и тем стоимость их снижается. На расстоянии 0 до 30 км от МКАД земельные участки наиболее востребованы, причиной этому является активное строительство индивидуальных и малоэтажных домов, в таком случае земли сельскохозяйственного назначения покупают для перевода их в другую категорию. Такой бизнес сегодня развивается с невероятной скоростью.

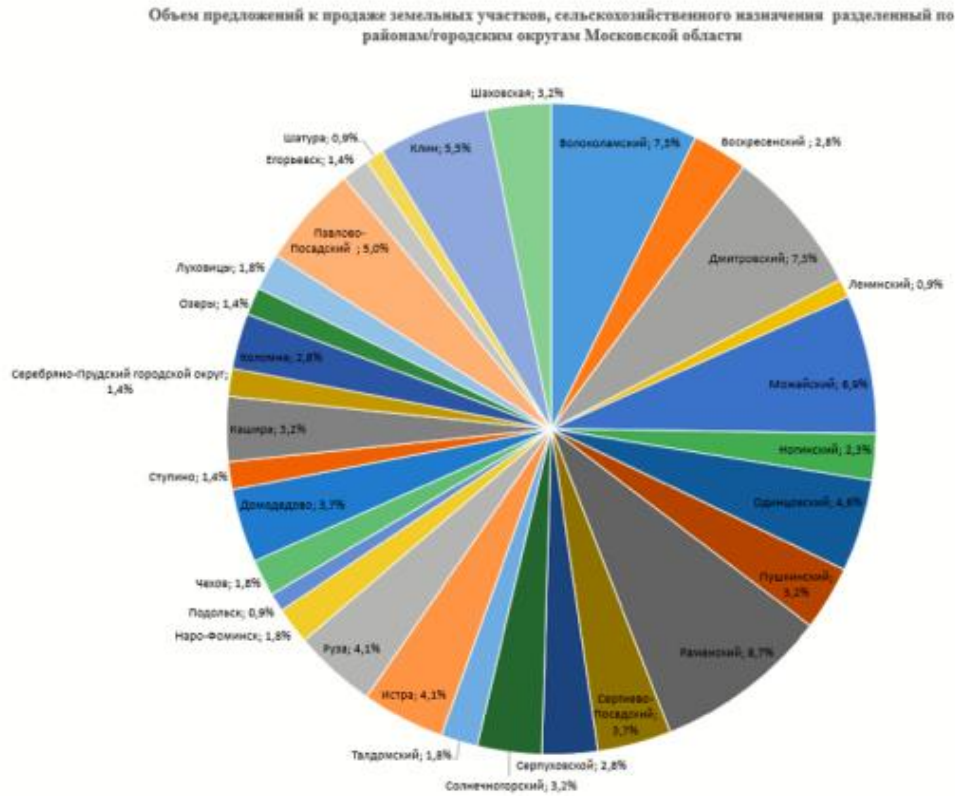
В настоящее время рынок земли сельскохозяйственного назначения – это рынок покупателя. На рынке сложился значительный объем предложений, в следствие чего намечается тенденция на понижение стоимости.

Предложение в большей степени превышает спрос. В связи с чем скидки на торг в среднем составляют 15-17%, иногда доходят до 25%. По некоторым участкам цены реальных сделок могут отличаться в несколько раз от цен предложений.

На сегодняшний день общее количество предложений земель сельскохозяйственного назначения в Московской области составляет: 218 предложений. Наибольшее количество предложений было представлено в Раменском районе (8,7%), Волоколамском районе (7,3%), Дмитровском районе (7,3%),

⁵ <https://maxyline.ru/analitika/analiz-rynka-zemelnyh-uchastkov-moskovskoj-oblasti-na-konec-pervogo-polugodiya-2017-goda.html>

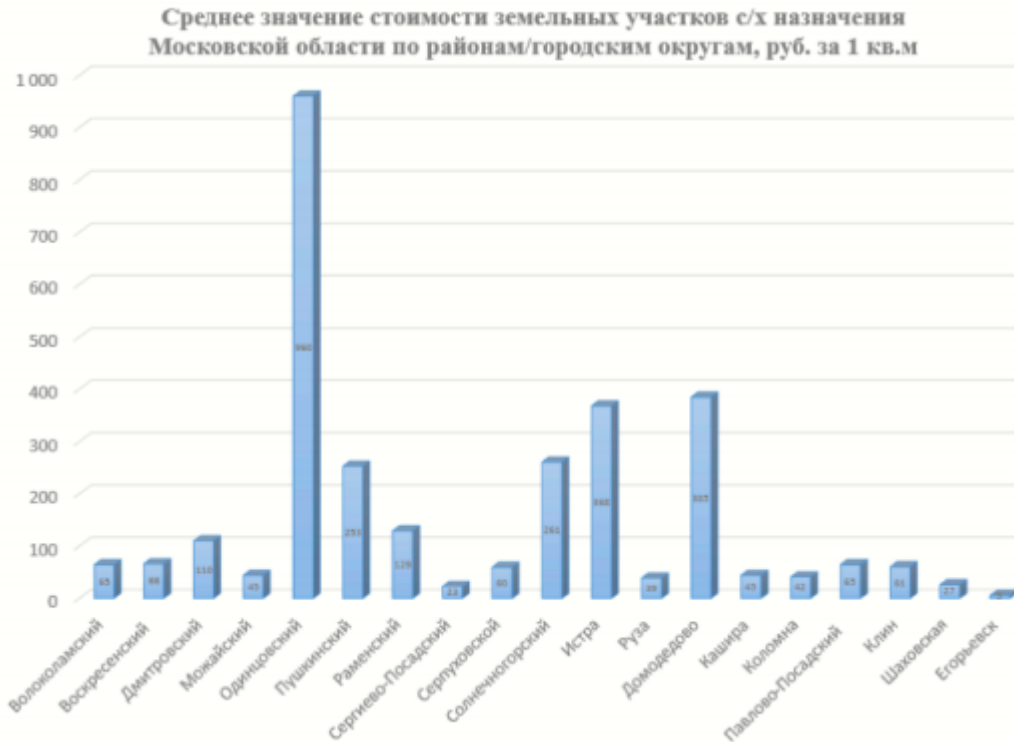
Можайском районе (6,9%).



Площади, предлагаемых на продажу земельных участков, варьируются от 0,8 до 5790 Га, в среднем площадь составляет 80 Га. Таким образом, можно сказать, что большая часть предложений представлена крупными земельными участками, спрос на которые не так велик. В таблице ниже, на основании проведенного анализа стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения выведены диапазоны стоимости за 1 кв.м земли в рублях, в зависимости от местоположения.

№ п.п.	Район, городской округ	Минимальное значение, руб. за 1 кв.м	Максимальное значение, руб. за 1 кв.м
1	Волоколамский	50	100
2	Воскресенский	20	150
3	Дмитровский	23	500
4	Ленинский	80	670
5	Можайский	7	161
6	Ногинский	30	313
7	Одинцовский	91	2 264
8	Пушкинский	120	493
9	Раменский	25	340
10	Сергиево-Посадский	8	40
11	Серпуховской	33	104
12	Солнечногорский	16	500
13	Талдомский	1	25
14	Истра	150	1 580
15	Руза	18	71
16	Наро-Фоминск	30	84
17	Чехов	42	494
18	Домодедово	57	1 439
19	Ступино	25	77
20	Кашира	10	70
21	Серебряно-Прудский городской округ	10	18
22	Коломна	11	97
23	Озеры	34	80
24	Луховицы	20	192
25	Павлово-Посадский	24	150
26	Егорьевск	1	10
27	Шатура	11	11
28	Клин	20	114
29	Шаховская	4	57

Из приведенной выше таблицы, видно, что по максимальной стоимости предлагались земельные участки в Одинцовском районе по стоимости 2 264 руб. за 1 кв.м, а по минимальной стоимости предлагались в Талдомском районе по стоимости 1 руб. за 1 кв.м. Данная тенденция обусловлена влиянием на стоимость таких факторов, как удаленность от Москвы, социальноэкономическое развитие района, транспортная инфраструктура, наличие коммуникаций, площадь и прочие факторы.



По данным мониторинга цен на конец января 2018 года, самая высокая средняя цена предложения на земельные участки сельскохозяйственного назначения сложилась в Одинцовском районе Московской области и составила – 960 руб./кв. м Самая низкая средняя цена предложения была обнаружена в городском округе Егорьевск – 5 руб./кв. м. В данном анализе использовались только те районы Московской области, в которых было подобрано значительное количество предложений. Средняя цена предложения земельных участков сельскохозяйственного назначения в целом по Московской области составляет около 225 руб./кв. м.

Таким образом, можно сказать, что на сегодняшний день рынок земельных участков сельскохозяйственного назначения из-за большого влияния политической и в следствие социальноэкономической ситуации показывает значительное превышение предложений над спросом и относительно не высокие стоимости реальных сделок. Сроки экспозиции данных земельных участков варьируются от 6 месяцев до 1 года. В недалеком будущем при отсутствии значительного улучшения в состоянии экономики данные тенденции будут ухудшаться, при этом земельные участки вблизи Московской области (в зоне до 30 км от города) будут все также актуальны и востребованы из-за возможности перевода их в другую категорию земель и использование под набирающие популярность коттеджные поселки.

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

Таблица 8.4-1 Предложения по продаже земельных участков для сельскохозяйственного производства 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 область, Раменский район, д. Меткомелино	50	200	Есть возможность подключения	Имеются	4 750	950 000	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-ramenskoe-170330653	(905) 506-0980
2	Московская область, Раменский район, д. Пласкинино	47	197	Есть возможность подключения	Имеются	7 614	1 500 000	http://www.geodevelopment.ru/catalog/Plaskinino_191421/	(495) 788-80-90
3	Московская область, Раменский район, г. Бронницы	45	4600	Есть возможность подключения	Имеются	11 000	50 600 000	https://www.geodevelopment.ru/catalog/Bronnitsy_159197/	(495) 788-80-90
4	Московская область, Раменский район, д. Дьяково	42	10500	Есть возможность подключения	Имеются	12 000	126 000 000	http://www.geodevelopment.ru/catalog/Dyakovo_159753/	(495) 788-80-90
5	Московская область, Раменский район, Гжельское с/пос	46	500	Есть возможность подключения	Имеются	12 980	6 490 000	https://ramenskoye.cian.ru/sale/s-uburban/154287250/	903 721-79-77
6	Московская область, Раменский район, рядом с д. Жирово и Бахтево	43	1626	Есть возможность подключения	Имеются	2 501	4 066 150	https://ramenskoye.cian.ru/sale/s-uburban/167662585/	902 043-55-51
8	Московская область, Раменский район, д. Слободино	44	1130	Есть возможность подключения	Имеются	4 000	4 520 000	http://www.roszem.ru/land/608311/	(916) 2206851
9	Московская область, Раменский район, д. Михеево	63	223	Есть возможность подключения	Имеются	6 726	1 500 000	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-beloozerskiy-257035366	916 - 011 29 97
10	Московская область, с. п. Никоновское, с. Заворово	45	245	Есть возможность подключения	Имеются	10 204	2 500 000	https://www.avito.ru/bronnitsy/zemelnye_uchastki/uchastok_2.45_ga_snt_dnp_729346547	985 191-23-69
11	Московская область, Раменский район, с/п Рыболовское д. Колоколово	55	440	Есть возможность подключения	Имеются	3 409	1 500 000	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-beloozerskiy-256000254	915 398-55-86
13	Московская область, Раменский район, Раменское	40	500	Есть возможность подключения	Имеются	10 000	5 000 000	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-ramenskoe-160833106	(925) 507-73-06
14	Московская область, Раменский район, с. Слободино	51	1131	Есть возможность подключения	Имеются	4 000	4 524 000	https://www.geodevelopment.ru/catalog/Slobodino_231501/	(495) 788-80-90
15	Московская область, Раменский район, с. Мирный	42	1822	Есть возможность подключения	Имеются	6 000	10 932 000	https://www.geodevelopment.ru/catalog/Mirnyy_231499/	(495) 788-80-90
16	Московская область, Раменский район, с. Петровское	38	500	Есть возможность подключения	Имеются	6 000	3 000 000	https://www.geodevelopment.ru/catalog/Petrovskoe_159364/	(495) 788-80-90
17	Московская область, Раменский район, с. Сафоновское	49	718	Есть возможность подключения	Имеются	20 000	14 360 000	https://www.geodevelopment.ru/catalog/Safonovskoe_243053/	(495) 788-80-90
18	Московская область, Раменский район, д. Денежниково	38	1800	Есть возможность подключения	Имеются	7 000	12 600 000	https://www.geodevelopment.ru/catalog/Denezhnikovo_159352/	(495) 788-80-90
19	Московская область, Раменский район, с. Заворово	53	490	Есть возможность подключения	Имеются	14 286	7 000 000	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-bronnitsy-115365143	(916) 648-07-17

Источник: данные Интернет, анализ Оценщика

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

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	2 501
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	20 000
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	8 381

Источник: расчет Оценщика

Таблица 8.4-3 Предложения по продаже земельных участков для сельскохозяйственного производства расположенные 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 область, Орехово-Зуевский район, пос. Авсюнино	94	1800	Есть возможность подключения	Имеются	785	1 412 950	https://orekhovo-zuyevo.cian.ru/sale/suburban/137746143/	915 317-73-40
2	Московская область, Орехово-Зуевский район, пос. Авсюнино	94	99700	Есть возможность подключения	Имеются	600	59 794 000	https://orekhovo-zuyevo.cian.ru/sale/suburban/137780560/	915 317-73-40
3	Московская область, Орехово-Зуевский район, пос. Авсюнино	94	22200	Есть возможность подключения	Имеются	1 321	29 326 440	https://orekhovo-zuyevo.cian.ru/sale/suburban/137784339/	915 317-73-40
4	Московская область, Орехово-Зуевский район, пос. Авсюнино	94	21600	Есть возможность подключения	Имеются	1 319	28 486 920	https://orekhovo-zuyevo.cian.ru/sale/suburban/137771670/	915 317-73-40
5	Московская область, Орехово-Зуевский район, пос. Пригородный	79	3319	Есть возможность подключения	Имеются	2 000	6 638 000	http://www.geodevelopment.ru/catalog/Prigorodnyy_10389/	(495) 788-80-90
6	Московская область, Орехово-Зуевский район, с. Савинская	100	117	Есть возможность подключения	Имеются	4 274	500 000	http://www.geodevelopment.ru/catalog/Savinskaya_123644/	(495) 788-80-90
7	Московская область, Орехово-Зуевский район, с. Демихово	70	1074	Есть возможность подключения	Имеются	3 000	3 222 000	http://www.geodevelopment.ru/catalog/Demikhovo_161277/	(495) 788-80-90
8	Московская область, Орехово-Зуевский район, пос. Авсюнино	90	7600	Есть возможность подключения	Имеются	1 603	12 182 000	https://orekhovo-zuyevo.cian.ru/sale/commercial/137783253/	915 317-73-40
9	Московская область, Орехово-Зуевский район, пос. Зворково	110	8600	Есть возможность подключения	Имеются	1 483	12 754 665	https://orekhovo-zuyevo.cian.ru/sale/commercial/137772919/	915 317-73-40
10	Московская область, Орехово-Зуевский район, пос. Петрушино	99	6600	Есть возможность подключения	Имеются	1 541	10 171 700	https://orekhovo-zuyevo.cian.ru/sale/commercial/137785384/	916 317-73-40

Источник: данные Интернет, анализ Оценщика

Таблица 8.4-4 Диапазон цен предложений по продаже земельных участков для сельскохозяйственного производства, расположенных в Орехово-Зуевском районе Московской области

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	600
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	4 274
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	1 793

Источник: расчет Оценщика

Таблица 8.4-5 Предложения по продаже земельных участков для дачного строительства расположенные 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 область, Раменский район, Никоновское с/пос	54	100	Есть возможность подключения	Имеются	30 000	3 000 000	https://ramenskoye.cian.ru/sale/s_uburban/165717486/	915 121-91-11
2	Московская область, Раменский район, Ульяновское с/пос, д. Новомайково	60	2119	Есть возможность подключения	Имеются	25 012	53 000 000	https://ramenskoye.cian.ru/sale/s_uburban/165119168/	929 985-58-38
3	Московская область, Раменский район, д. Петровское	50	245	Есть возможность подключения	Имеются	26 531	6 500 000	https://www.geodevelopment.ru/catalog/petrovskoe_6235/	(495) 788-80-90
4	Московская область, Раменский район, д. Синьково	22	1940	Есть возможность подключения	Имеются	21 649	42 000 000	http://www.invt.ru/prodaja/zemli_pod_zastroyku/zemlya_pod_zastroyku_19_4_ga_sinkovo/	(495) 772-76-58
5	Московская область, Раменский район, Кузнецовское с/пос, Петровское деревня	40	250	Есть возможность подключения	Имеются	22 000	5 500 000	https://ramenskoye.cian.ru/sale/s_uburban/195889831/	925 919-05-26
6	Московская область, Раменский район, д. Фенино	43	7841	Есть возможность подключения	Имеются	40 000	313 640 000	http://www.geodevelopment.ru/catalog/Fenino_119708/	(495) 788-80-90
7	Московская область, Раменский район, Рыболовское с/пос, с. Татаринцево	50	223,00	Есть возможность подключения	Имеются	11 211	2 500 000	https://ramenskoye.cian.ru/sale/s_uburban/139760087/	906 787-75-38
8	Московская область, Раменский район, с/п Рыболовское, вблизи д. Слободино	49	735,00	Есть возможность подключения	Имеются	12 245	9 000 000	https://www.avito.ru/bronnitsy/zemelnye_uchastki/uchastok_7.35_ga_snt_dnp_1207621156	985 300 98 52
9	Московская область, Раменский район, д. Давыдово	60	1630,00	Есть возможность подключения	Имеются	6 500	10 595 000	https://www.geodevelopment.ru/catalog/Davydovo_114788/	(495) 788-80-90
10	Московская область, р-н Раменский, с/с сельское поселение Рыболовское	53	420,00	Есть возможность подключения	Имеются	19 048	8 000 000	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-bronnitsy-179836857	(495) 540 40 52
11	Московская область, Раменский район, Никулинский хуторок ДНП	54	225	Есть возможность подключения	Имеются	35 111	7 900 000	https://ramenskoye.cian.ru/sale/s_uburban/154522502/	915 121-91-11
12	Московская область, Раменский район, д. Меткомелино	51	200,28	Есть возможность подключения	Имеются	29 958	6 000 000	https://libn.ru/metkomelino/sale/uchastok/331336	(910) 486-15-15

Источник: данные Интернет, анализ Оценщика

Таблица 8.4-6 Диапазон цен предложений по продаже земельных участков для дачного строительства, расположенных в Раменском районе Московской Области

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	6 500
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	40 000
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	23 272

Источник: расчет Оценщика

Таблица 8.4-7 Предложения по продаже земельных участков для дачного строительства расположенных в Клинском 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 область, Клинский район, Юрьевка деревня	90	1280,00	Есть возможность подключения	Имеются	9 375	12 000 000	https://klin.cian.ru/sale/suburban/157308976/	926 302-37-66
2	Московская область, Клинский район, д. Богаиха	97	450,00	Есть возможность подключения	Имеются	19 109	8 599 000	https://klin.cian.ru/sale/suburban/162488000/	926 813-98-11
3	Московская область, Клин городской округ, д.Пустые Меленки	65	785,00	Есть возможность подключения	Имеются	8 280	6 500 000	https://www.avito.ru/klin/zemlnye_uchastki/uchastok_7.85_ga_snt_dnp_847875454	499 955-47-51
4	Московская область, Клин городской округ, Пустые Меленки деревня	65	785,00	Есть возможность подключения	Имеются	8 280	6 500 000	https://www.cian.ru/sale/suburban/163036760/	495 925-39-36
5	Московская область, Клин городской округ, д. Андрианково	79	860,00	Есть возможность подключения	Имеются	5 233	4 500 000	https://www.avito.ru/klin/zemlnye_uchastki/uchastok_8.6_ga_snt_dnp_1544895838	903 578-65-46
6	Московская область, Клин городской округ, Еросимово деревня	70	2250,00	Есть возможность подключения	Имеются	30 000	67 500 000	https://www.cian.ru/sale/suburban/190119061/	903 966-01-25
7	Московская область, Клинский район, д. Лаврово	70	2400,00	Есть возможность подключения	Имеются	20 800	49 920 000	http://www.geodevelopment.ru/catalog/Lavrovo_20402/	(495) 788-80-90
8	Московская область, Клинский район, д. Горки	80	3 804	Есть возможность подключения	Имеются	12 000	45 648 000	http://www.geodevelopment.ru/catalog/gorki_4777/	(495) 788-80-90
9	Московская область, Клинский район, д. Пустые Меленки	67	785	Есть возможность подключения	Имеются	8 917	7 000 000	http://www.geodevelopment.ru/catalog/Pustye_Melenki_165344/	(495) 788-80-90
10	Московская область, Клинский район, д. Горки	80	3 804	Есть возможность подключения	Имеются	12 000	45 648 000	https://www.geodevelopment.ru/catalog/gorki_4777/	(495) 788-80-90
11	Московская область, Клинский район, д. Горки	60	7 150	Есть возможность подключения	Имеются	10 000	71 500 000	https://www.geodevelopment.ru/catalog/tiliktino_4256/	(495) 788-80-90
12	Тверская область, Конаковский район, Павлюково деревня	110	350	Есть возможность подключения	Имеются	8 571	3 000 000	https://tver.cian.ru/sale/suburban/200009315/	985 401-88-34

Источник: данные Интернет, анализ Оценщика

Таблица 8.4-8 Диапазон цен предложений по продаже земельных участков для дачного строительства, расположенных в Клинском районе Московской Области

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	5 233
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	30 000
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	12 714

Источник: расчет Оценщика

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

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

Как выявил Оценщик в предыдущих пунктах данной главы, а также принимая во внимание теорию оценки, основными ценообразующими факторами для земельных участков в Московской области являются: имущественные права, условия финансирования, условия платежа и обстоятельства совершения сделки, динамику цен, функциональное назначение земельного участка (категория земель и разрешенное использование), местоположение, транспортная доступность, площадь, наличие инженерных коммуникаций (наличие согласований и техусловий на подключение коммуникаций, наличия оплаты этих коммуникаций и факта их подведения на земельный участок).

Оценщик решил провести более подробный анализ основных ценообразующих факторов стоимости земельных участков в Московской области в целях корректного их учета в данном расчете справедливой стоимости оцениваемого земельного участка, а также продолжение анализа рынка земли Московской области.

Условия сделки (корректировка на торг, уторгование). Рынок недвижимости имеет ряд специфических 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.

Исследование на тему корректировок на уторгование для сельскохозяйственного производства приведены в «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения» Нижний Новгород, 2018г., под ред. Лейфер Л.А.

Таблица 8.5-1 Диапазоны корректировок на уторгование для земельных участков

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под пашню	12,6%	11,3%	14,0%
2. Земельные участки под кормовые угодья	14,4%	12,8%	16,0%
3. Земельные участки под многолетние насаждения	13,0%	11,7%	14,4%
4. Земельные участки, классифицируемые как залежь	16,1%	14,4%	17,8%

Исследование на тему корректировок на уторгование для остальных земельных участков описаны в «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» (СРД №23,2018) Москва, 2018г., Под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Московская область	5-7 (65)	9-11 (10)	6-8 (7)	10-14 (12)	6-9 (7,5)	10-11 (10,5)	8-10 (9)	12-14 (13)	12-14 (13)

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 г. Москве, 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.

Местоположение.**1. Удаленность от МКАД**

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

Согласно аналитическим исследованиям ООО «РусБизнесПрайсИнформ», опубликованные в «Справочнике корректировок для оценки стоимости земельных участков Московской области.», Москва, 2017 г., где приводится следующая зависимость стоимости земельных участков (земли сельскохозяйственного назначения), расположенных по различным направлениям области, в зависимости от фактора удаленности от МКАД:

Таблица 8.5-2 Юго-Восточное направление для сельскохозяйственного производства

Удаленность от МКАД объекта-аналога, км.	Удаленность от МКАД объекта оценки, км.							
	0 - 20	21 - 40	41 - 60	61 - 80	81 - 100	101 - 120	121 - 140	141 - 160
0 - 20	0%	-34%	-56%	< -67%	< -67%	< -67%	< -67%	< -67%
21 - 40	51%	0%	-33%	-55%	< -67%	< -67%	< -67%	< -67%
41 - 60	125%	49%	0%	-33%	-55%	< -67%	< -67%	< -67%
61 - 80	> 200%	123%	49%	0%	-33%	-55%	< -67%	< -67%
81 - 100	> 200%	> 200%	123%	49%	0%	-33%	-55%	< -67%
101 - 120	> 200%	> 200%	> 200%	123%	49%	0%	-33%	-55%
121 - 140	> 200%	> 200%	> 200%	> 200%	123%	49%	0%	-33%
141 - 160	> 200%	> 200%	> 200%	> 200%	> 200%	123%	49%	0%

Таблица 8.5-3 Восточное направление для сельскохозяйственного производства

Удаленность от МКАД объекта-аналога, км.	Удаленность от МКАД объекта оценки, км.							
	0 - 20	21 - 40	41 - 60	61 - 80	81 - 100	101 - 120	121 - 140	141 - 160
0 - 20	0%	-61%	< -67%	< -67%	< -67%	< -67%	< -67%	< -67%
21 - 40	157%	0%	-60%	< -67%	< -67%	< -67%	< -67%	< -67%
41 - 60	> 200%	151%	0%	-60%	< -67%	< -67%	< -67%	< -67%
61 - 80	> 200%	> 200%	151%	0%	-60%	< -67%	< -67%	< -67%
81 - 100	> 200%	> 200%	> 200%	151%	0%	-60%	< -67%	< -67%
101 - 120	> 200%	> 200%	> 200%	> 200%	151%	0%	-60%	< -67%
121 - 140	> 200%	> 200%	> 200%	> 200%	> 200%	151%	0%	-60%
141 - 160	> 200%	> 200%	> 200%	> 200%	> 200%	> 200%	151%	0%

Таблица 8.5-4 Юго-Восточное направление для дачного строительства

Удаленность от МКАД объекта-аналога, км.	Удаленность от МКАД объекта оценки, км.							
	0 - 20	21 - 40	41 - 60	61 - 80	81 - 100	101 - 120	121 - 140	141 - 160
0 - 20	0%	-33%	-55%	< -67%	< -67%	< -67%	< -67%	< -67%
21 - 40	49%	0%	-32%	-54%	< -67%	< -67%	< -67%	< -67%
41 - 60	120%	48%	0%	-32%	-54%	< -67%	< -67%	< -67%
61 - 80	> 200%	118%	48%	0%	-32%	-54%	< -67%	< -67%
81 - 100	> 200%	> 200%	118%	48%	0%	-32%	-54%	< -67%
101 - 120	> 200%	> 200%	> 200%	118%	48%	0%	-32%	-54%
121 - 140	> 200%	> 200%	> 200%	> 200%	118%	48%	0%	-32%
141 - 160	> 200%	> 200%	> 200%	> 200%	> 200%	118%	48%	0%

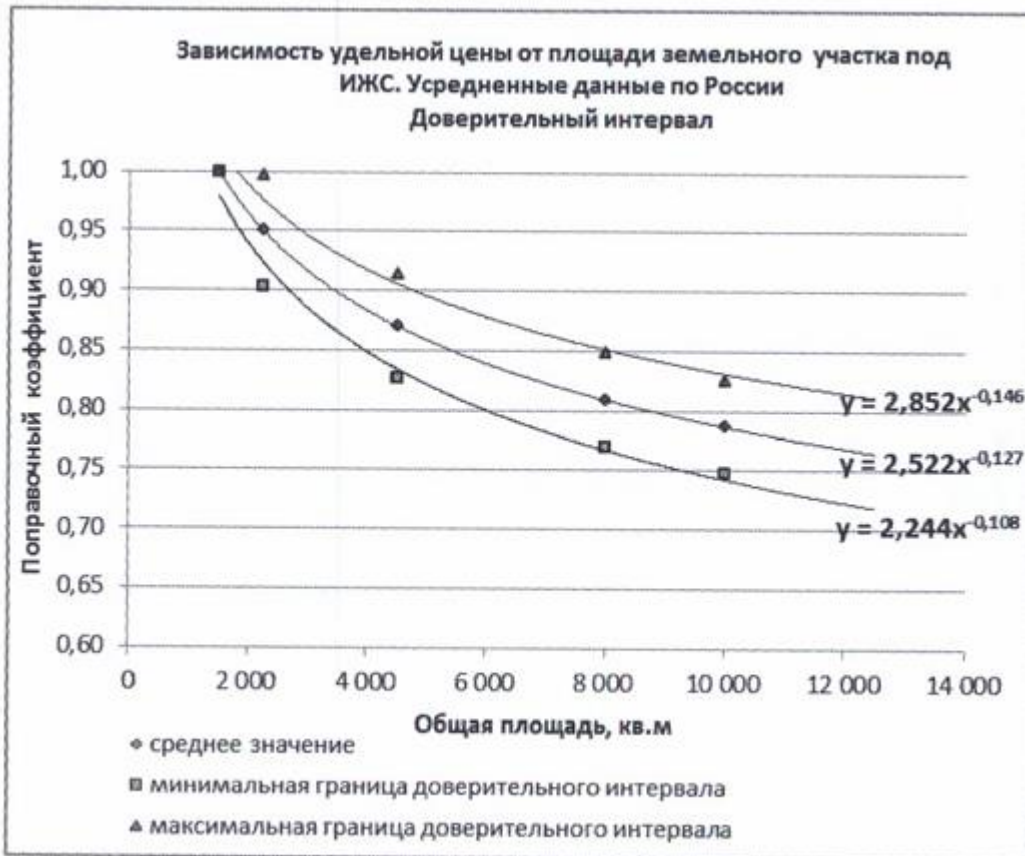
Таблица 8.5-5 Северо-Западное направление для дачного строительства

Удаленность от МКАД объекта-аналога, км.	Удаленность от МКАД объекта оценки, км.							
	0 - 20	21 - 40	41 - 60	61 - 80	81 - 100	101 - 120	121 - 140	141 - 160
0 - 20	0%	-49%	< -67%	< -67%	< -67%	< -67%	< -67%	< -67%
21 - 40	98%	0%	-49%	< -67%	< -67%	< -67%	< -67%	< -67%
41 - 60	> 200%	94%	0%	-49%	< -67%	< -67%	< -67%	< -67%
61 - 80	> 200%	> 200%	94%	0%	-49%	< -67%	< -67%	< -67%
81 - 100	> 200%	> 200%	> 200%	94%	0%	-49%	< -67%	< -67%
101 - 120	> 200%	> 200%	> 200%	> 200%	94%	0%	-49%	< -67%
121 - 140	> 200%	> 200%	> 200%	> 200%	> 200%	94%	0%	-49%
141 - 160	> 200%	> 200%	> 200%	> 200%	> 200%	> 200%	94%	0%

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.

Возможные величины корректировок на площадь для участков под дачное строительство указаны в справочнике «Справочнике оценщика недвижимости 2018. Земельные участки. Часть 2», Нижний Новгород, 2018 год. Согласно данным справочника корректировка на площадь для земельных участков под дачное строительство имеет следующие значения:



В связи с этим размер корректировки рассчитывается по формуле $2,522 * X^{-0,127}$, где X – площадь объекта в кв.м.

Возможные величины корректировок на площадь для участков под сельхоз производство указаны в справочнике «Справочнике оценщика недвижимости 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения», Нижний Новгород, 2018 год. Согласно данным справочника корректировка на площадь для земельных участков под сельхоз производство имеет следующие значения:

Таблица 8.5-6 Диапазон корректировок на площадь для участков под сельскохозяйственное производство

Земельные участки, классифицируемые как залежь					
Площадь, га		аналог			
		<10	10-30	30-100	≥100
объект оценки	<10	1,00	1,10	1,29	1,36
	10-30	0,91	1,00	1,17	1,24
	30-100	0,78	0,85	1,00	1,06
	≥100	0,73	0,80	0,94	1,00

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

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

Участки расположены на Восточном, Юго-Восточном и Северо-Западном направлениях Московской области.

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

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

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	2 501
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	20 000
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	8 381

Источник: расчет Оценщика

Таблица 8.6-2 Диапазон цен предложений по продаже земельных участков для сельскохозяйственного производства, расположенных в Орехово-Зуевском районе Московской Области

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	600
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	4 274
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	1 793

Источник: расчет Оценщика

Таблица 8.6-3 Диапазон цен предложений по продаже земельных участков для дачного строительства, расположенных в Раменском районе Московской Области

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	6 500
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	40 000
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	23 272

Источник: расчет Оценщика

Таблица 8.6-4 Диапазон цен предложений по продаже земельных участков для дачного строительства, расположенных в Клинском районе Московской Области

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	5 233
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	30 000
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	12 714

Источник: расчет Оценщика

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

1. Условия сделки (корректировка на торг, уторгование).
2. Время продажи (условия рынка)
3. Функциональное назначение (категория земель, разрешенное использование)
4. Удаление от МКАД.
5. Площадь земельного участка
6. Индивидуальные особенности земельного участка.

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

Проведение оценки включало следующие этапы:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

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

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

9.1. Последовательность определения стоимости

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

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

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

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

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

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

- конкретный актив или обязательство, являющееся объектом оценки (в соответствии с его единицей учета);
- в отношении нефинансового актива, исходное условие оценки, являющееся приемлемым для оценки (в соответствии с его наилучшим и наиболее эффективным использованием);
- основной (или наиболее выгодный) для актива или обязательства рынок;
- метод или методы оценки, приемлемые для определения справедливой стоимости, с учетом наличия

данных для разработки исходных данных, представляющих допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство, а также уровня в иерархии справедливой стоимости, к которому относятся эти исходные данные.

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

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

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

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

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

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

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

Иерархия справедливой стоимости (иерархия данных)

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

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

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

Исходные данные 1 Уровня должны корректироваться только в следующих случаях:

- когда предприятие удерживает большое количество аналогичных (но неидентичных) активов или обязательств (например, долговые ценные бумаги), которые оцениваются по справедливой

стоимости, а котируемая цена на активном рынке существует, но не является доступной в любой момент, для каждого из данных активов или обязательств по отдельности (то есть при условии наличия большого количества аналогичных активов или обязательств, удерживаемых предприятием, было бы трудно получить информацию о ценах для каждого отдельного актива или обязательства на дату оценки). В таком случае в качестве практического подручного средства предприятие может оценивать справедливую стоимость, используя альтернативный метод оценки, который не основывается исключительно на котируемых ценах (например, матричное ценообразование). Однако использование альтернативного метода оценки приводит к получению оценки справедливой стоимости, которая относится к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.

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

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

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

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

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

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

3. Исходные данные 3 Уровня - это ненаблюдаемые исходные данные для актива или обязательства. Ненаблюдаемые исходные данные должны использоваться для оценки справедливой стоимости в том случае, если уместные наблюдаемые исходные данные не доступны, таким образом учитываются ситуации, при которых наблюдается небольшая, при наличии таковой, деятельность на рынке в отношении актива или обязательства на дату оценки. Однако цель оценки справедливой стоимости

остаётся 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 котированной 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. Рыночный (сравнительный) подход

В соответствии с IFRS 13 при рыночном подходе используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

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

Методы оценки, совместимые с рыночным подходом, включают матричное ценообразование. Матричное ценообразование - это математический метод, используемый преимущественно для оценки некоторых видов финансовых инструментов, таких как долговые ценные бумаги, не основываясь лишь на котированных ценах на определенные ценные бумаги, а скорее на отношении ценных бумаг к другим котированным 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 рыночный (сравнительный) 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.

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

9.1.2. Доходный подход

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

Методы оценки доходным подходом:

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

Методы оценки по приведенной стоимости

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

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

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

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

денежных средств за вычетом налогов должны дисконтироваться с использованием ставки дисконтирования за вычетом налогов. Потоки денежных средств до уплаты налогов должны дисконтироваться по ставке, совместимой с указанными потоками денежных средств;

- ставки дисконтирования должны учитывать основополагающие экономические факторы, связанные с валютой, в которой выражены потоки денежных средств.

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

Модели оценки опциона:

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

Согласно Модели Блэка-Шоулза, ключевым элементом определения стоимости опциона является ожидаемая волатильность базового актива. В зависимости от колебания актива, цена на него возрастает или понижается, что прямопропорционально влияет на стоимость опциона. Таким образом, если известна стоимость опциона, то можно определить уровень волатильности ожидаемой рынком⁶.

- 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 истечения⁷.

Метод дисконтированных денежных потоков

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

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

В соответствии с п. 15 ФСО № 1 доходный подход - это совокупность методов оценки, основанных 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

⁶ Источник: данные интернет-портала «Economicportal»: Модель Блэка-Шоулза (http://www.economicportal.ru/ponyatiya-all/black_scholes_model.html)

⁷ Источники: Лоренс Дж. МакМиллан. МакМиллан «Об опционах»— М.: «ИК «Аналитика», 2002 г. (<http://economy-ru.com/forex-treying/binomialnaya-model.html>); Большая Энциклопедия Нефти Газа (<http://www.ngpedia.ru/id159752p1.html>)

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

9.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО (РЫНОЧНОГО) ПОДХОДА

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

Применение метода сравнительных продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

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

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

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

Выбор единицы сравнения

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

При продажах земель используются следующие единицы сравнения:

- цена за 1 га (1 акр, 1 сотка) — при продажах больших участков земли, сельхозугодий, участков под коттеджи, участков промышленного назначения;
- цена за 1 м² при продажах земли под застройку в населенных пунктах с плотной застройкой;

При анализе продаж застроенных участков используются следующие единицы сравнения:

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

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

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах

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

Правила отбора объектов-аналогов для проведения расчетов

Подбор объектов-аналогов для сельскохозяйственного производства происходил по следующим критериям

- ✓ Объекты подбирались с расположением в Юго-Восточном 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 и Западном 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.

Так как в составе объекта оценки имеется 12 земельных участков для сельскохозяйственного производства расположенных 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 45 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 №4
Источник информации		https://www.geodevelopment.ru/catalog/Bronnitsy_159197/	http://www.geodevelopment.ru/catalog/Dyakovovo_159753/	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/154287250/	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-naprodazhu-bronnitsy-115365143
Контакт		(495) 788-80-90	(495) 788-80-90	903 721-79-77	(916) 648-07-17
Местоположение	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Фенино	Московская область, Раменский район, г. Бронницы	Московская область, Раменский район, д. Дьяково	Московская область, Раменский район, Гжельское с/пос	Московская область, Раменский район, с.Заворово
Направление/шоссе	Новорязанское /Егорьевское	Новорязанское	Новорязанское	Новорязанское	Новорязанское
Удаленность от МКАД	45	45	42	46	53
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
Классификация участка	Залежь	Залежь	Залежь	Залежь	Залежь
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Площадь участка, сотка	< 10 га	4 600	10 500	500	490
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.		11 000	12 000	12 980	14 286

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 9.2-2 Характеристики сопоставимых объектов, используемых для расчета справедливой стоимости земельного участка под сельскохозяйственное производство в Орехово-Зуевском районе

Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Источник информации		https://orekhovo-zuyevo.cian.ru/sale/suburban/137784339/	https://orekhovo-zuyevo.cian.ru/sale/suburban/137771670/	https://orekhovo-zuyevo.cian.ru/sale/commercial/137783253/	https://orekhovo-zuyevo.cian.ru/sale/commercial/137785384/
Контакт		915 317-73-40	915 317-73-40	915 317-73-40	916 317-73-40

Отчет об оценке рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (48 ед.) расположенных в Раменском, Орехово-Зуевском и Клинском районах Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный»

Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Местоположение	Московская область, Орехово-Зуевский район, с.п. Белавинское, д. Губино	Московская область, Орехово-Зуевский район, пос. Авсюнино	Московская область, Орехово-Зуевский район, пос. Авсюнино	Московская область, Орехово-Зуевский район, пос. Авсюнино	Московская область, Орехово-Зуевский район, пос. Петрушино
Направление	Восточное	Восточное	Восточное	Восточное	Восточное
Удаленность от МКАД	92	92	92	92	92
Категория земли	Земли сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство
Классификация участка	Залежь	Залежь	Залежь	Залежь	Залежь
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Площадь участка, сотка	27064,22	22200	21600	7600	6600
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.		1 321	1 319	1 603	1 541

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 9.2-3 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.		11 000	12 000	12 980	14 286
Общая площадь	сот.		4 600,00	10 500,00	500,00	490,00
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			11 000	12 000	12 980	14 286
Обременения		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		11 000	12 000	12 980	14 286
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.		11 000	12 000	12 980	14 286
Условия продажи						
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		11 000	12 000	12 980	14 286
Условия рынка						
Время продажи		Май 2019	Май 2019	Май 2019	Май 2019	Май 2019
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		11 000	12 000	12 980	14 286
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-16,10%	-16,10%	-16,10%	-16,10%
Скорректированная цена	руб./сот.		9 229	10 068	10 890	11 986
Местоположение и окружение объекта						
Место нахождения		Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Фенино	Московская область, Раменский район, г. Бронницы	Московская область, Раменский район, д. Дьяково	Московская область, Раменский район, Гжельское с/пос	Московская область, Раменский район, с.Заворово

Отчет об оценке рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (48 ед.) расположенных в Раменском, Орехово-Зуевском и Клинском районах Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный»

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Направление		Восточное	Восточное	Восточное	Восточное	Восточное
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		9 229	10 068	10 890	11 986
Удаленность от МКАД	км	45	45	42	46	53
Корректировка	%		0,00%	-4,67%	1,58%	13,17%
Скорректированная цена	руб./сот.		9 229	9 598	11 062	13 565
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.		9 229	9 598	11 062	13 565
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.		9 229	9 598	11 062	13 565
Физические характеристики						
Площадь земельного участка	сот.	< 10 га	4 600,00	10 500,00	500,00	490,00
Корректировка	%		29,00%	36,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		11 905	13 053	11 062	13 565
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.		11 905	13 053	11 062	13 565
Качество подъездных путей		Имеются	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		11 905	13 053	11 062	13 565
Выводы						
Общая чистая коррекция	%		29,00%	40,67%	1,58%	13,17%
Весовой коэффициент			0,2311	0,2119	0,2935	0,2634
Удельная стоимость за 1 сотку	руб./сот.	12 337				

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 9.2-4 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	Объект-аналог №4
Цена продажи (предложения)	руб./сот.		1 321	1 319	1 603	1 541
Общая площадь	сот.		22 200,00	21 600,00	7 600,00	6 600,00
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			1 321	1 319	1 603	1 541
Обременения		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		1 321	1 319	1 603	1 541
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.		1 321	1 319	1 603	1 541
Условия продажи						
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		1 321	1 319	1 603	1 541

Отчет об оценке рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (48 ед.) расположенных в Раменском, Орехово-Зуевском и Клинском районах Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный»

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Условия рынка						
Время продажи		Май 2019	Май 2019	Май 2019	Май 2019	Май 2019
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		1 321	1 319	1 603	1 541
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-16,10%	-16,10%	-16,10%	-16,10%
Скорректированная цена	руб./сот.		1 108	1 107	1 345	1 293
Местоположение и окружение объекта						
Место нахождения		Московская область, Орехово-Зуевский район, с.п. Белагинское, д. Губино	Московская область, Орехово-Зуевский район, пос. Авсюнино	Московская область, Орехово-Зуевский район, пос. Авсюнино	Московская область, Орехово-Зуевский район, пос. Авсюнино	Московская область, Орехово-Зуевский район, пос. Петрушино
Направление		Восточное	Восточное	Восточное	Восточное	Восточное
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		1 108	1 107	1 345	1 293
Удаленность от МКАД	км	92	92	92	92	92
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		1 108	1 107	1 345	1 293
Использование или зонирование						
Категория земли		Земли сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		1 108	1 107	1 345	1 293
Вид разрешенного использования		Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		1 108	1 107	1 345	1 293
Физические характеристики						
Площадь земельного участка	сот.	27 064,22	22 200,00	21 600,00	7 600,00	6 600,00
Корректировка	%		0,00%	0,00%	-6,00%	-6,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		1 108	1 107	1 264	1 215
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.		1 108	1 107	1 264	1 215
Качество подъездных путей		Имеются	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		1 108	1 107	1 264	1 215
Выводы						
Общая чистая коррекция	%		0,00%	0,00%	6,00%	6,00%
Весовой коэффициент			0,26	0,26	0,24	0,24
Удельная стоимость за 1 сотку	руб./сот.	1 171				

Источник: составлено Оценщиком

Комментарии к расчетным таблицам:

Условия сделки (корректировка на торг, уторгование).

Рынок недвижимости имеет ряд специфических особенностей, одной из которых является возможность

Отчет об оценке рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (48 ед.) расположенных в Раменском, Орехово-Зуевском и Клинском районах Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный»

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.

Исследование на тему корректировок на уторгования для объектов недвижимости проводилось ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», результаты которого приведены в «Справочнике оценщика недвижимости 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения», Нижний Новгород, 2018 год. Согласно данным справочника корректировка на уторгование имеет следующие значения:

Таблица 9.2-5 Диапазон корректировок на уторгование для земельных участков сельскохозяйственного назначения

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под пашню	12,6%	11,3%	14,0%
2. Земельные участки под кормовые угодья	14,4%	12,8%	16,0%
3. Земельные участки под многолетние насаждения	13,0%	11,7%	14,4%
4. Земельные участки, классифицируемые как залежь	16,1%	14,4%	17,8%

Корректировка на торг для участков сельскохозяйственного назначения принята в размере среднего значения диапазона 16,1%.

Удаление от МКАД

Удаленность от МКАД это по праву самый значимый и ключевой фактор, влияющий на стоимость сотки земли. Чем дальше находится участок, тем он дешевле.

Согласно аналитическим исследованиям ООО «РусБизнесПрайсИнформ», опубликованные в «Справочнике корректировок для оценки стоимости земельных участков Московской области.», Москва, 2017 г., где приводится следующая зависимость стоимости земельных участков (земли сельскохозяйственного назначения), расположенных по различным направлениям области, в зависимости от фактора удаленности от МКАД:

Таблица 9.2-6 Юго-Восточное направление для сельскохозяйственного производства

Удаленность от МКАД объекта-аналога, км.	Удаленность от МКАД объекта оценки, км.							
	0 - 20	21 - 40	41 - 60	61 - 80	81 - 100	101 - 120	121 - 140	141 - 160
0 - 20	0%	-34%	-56%	< -67%	< -67%	< -67%	< -67%	< -67%
21 - 40	51%	0%	-33%	-55%	< -67%	< -67%	< -67%	< -67%
41 - 60	125%	49%	0%	-33%	-55%	< -67%	< -67%	< -67%
61 - 80	> 200%	123%	49%	0%	-33%	-55%	< -67%	< -67%
81 - 100	> 200%	> 200%	123%	49%	0%	-33%	-55%	< -67%
101 - 120	> 200%	> 200%	> 200%	123%	49%	0%	-33%	-55%
121 - 140	> 200%	> 200%	> 200%	> 200%	123%	49%	0%	-33%
141 - 160	> 200%	> 200%	> 200%	> 200%	> 200%	123%	49%	0%

Корреляционно-регрессионная зависимость строилась в среде Microsoft Excel с использованием функции «Мастер диаграмм» на примере объектов, приведенных в анализе рынка:

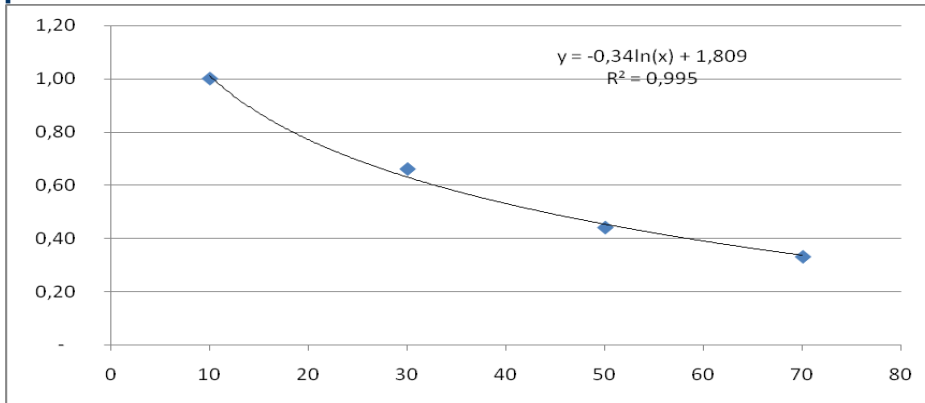
Таблица 9.2-7 Характеристика выборки для построения зависимости относительно удаленности земельного участка от МКАД для участков под сельскохозяйственное производство в Раменском районе

Удаленность от МКАД, км.	Корректирующий коэффициент
10	1,00
30	0,66
50	0,44
70	0,33

Источник: составлено Оценщиком

Зависимость цены предложения от размера земельного участка представлена ниже.

Рисунок 9-1. Зависимость цены предложения на земельные участки относительно удаленности от МКАД для участков под сельскохозяйственное производство в Раменском районе



Таким образом, корректировка на удаленность от МКАД для участков под сельскохозяйственное производство в Раменском районе составляет:

Таблица 9.2-8 Расчет корректировки на удаленность от МКАД для участка под сельскохозяйственное производство в Раменском районе

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Удаленность от МКАД, км.	45	45	42	46	53
Модельная корректировка	0,4881	0,4881	0,5120	0,4805	0,4313
Корректировка		0,00%	-4,67%	1,58%	13,17%

Источник: составлено Оценщиком

Корректировки на площадь для участков под сельхоз производство

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

При прочих равных условиях, большие по площади земельные участки могут продаваться по более низкой в пересчете на единицу площади цене, что обуславливается большим сроком экспозиции.

Возможные величины корректировок на площадь для участков под сельхоз производство указаны в справочнике «Справочнике оценщика недвижимости 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения», Нижний Новгород, 2018 год. Согласно данным справочника корректировка на площадь для земельных участков под сельхоз производство имеет следующие значения:

Таблица 9.2-9 Диапазон корректировок на площадь для участков под сельскохозяйственное производство

Земельные участки, классифицируемые как залежь					
Площадь, га		аналог			
		<10	10-30	30-100	≥100
объект оценки	<10	1,00	1,10	1,29	1,36
	10-30	0,91	1,00	1,17	1,24
	30-100	0,78	0,85	1,00	1,06
	≥100	0,73	0,80	0,94	1,00

Таблица 9.2-10 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 сот.	4 600,00	10 500,00	500,00	490,00
Площадь объекта га.	<10 га.	46,00	105,00	5,00	4,90
Диапазон площади, га.	<10 га	30-100	>100	<10	<10
Корректировка		29,00%	36,00%	0,00%	0,00%

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

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Площадь объекта сот.	27 064,22	22 200,00	21 600,00	7 600,00	6 600,00
Площадь объекта га.	270,6422	220	216	76	66
Диапазон площади, га.	>100	>100	>100	30-100	30-100
Корректировка		0,00%	0,00%	-6,00%	-6,00%

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 9.2-12 Итоговый расчет стоимости земельных участков под сельскохозяйственное производство расположенных в Раменском районе Московской области

№ п/п	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м	Удельная стоимость за 1 сотку условного участка, руб.	Корректировка на площадь	Скорректированная стоимость, руб.	Удаление от мкад, км.	Корректировка на удаление от МКАД, %	Скорректированная стоимость, руб.	Удельная стоимость за 1 сотку, руб.	Справедливая стоимость, руб	Справедливая стоимость (округленно), руб
1	50:23:0020394:0005	70 400	12 337	0%	12 337	45	0,00%	12 337	12 337	8 685 248	8 685 200
2	50:23:0020394:0006	119 158	12 337	-9%	11 227	45	0,00%	11 227	11 227	13 377 869	13 377 900
3	50:23:0020394:9	21 109	12 337	0%	12 337	45	0,00%	12 337	12 337	2 604 217	2 604 200
4	50:23:0020394:19	28 283	12 337	0%	12 337	45	0,00%	12 337	12 337	3 489 274	3 489 300
5	50:23:0020394:15	23 096	12 337	0%	12 337	45	0,00%	12 337	12 337	2 849 354	2 849 400
6	50:23:0020394:14	27 622	12 337	0%	12 337	45	0,00%	12 337	12 337	3 407 726	3 407 700
7	50:23:0020394:13	21 157	12 337	0%	12 337	45	0,00%	12 337	12 337	2 610 139	2 610 100
8	50:23:0010367:10	29 835	12 337	0%	12 337	43	3,23%	12 735	12 735	3 799 487	3 799 500
9	50:23:0010367:7	20 483	12 337	0%	12 337	43	3,23%	12 735	12 735	2 608 510	2 608 500
10	50:23:0010367:9	20 189	12 337	0%	12 337	43	3,23%	12 735	12 735	2 571 069	2 571 100
11	50:23:0010367:8	21 080	12 337	0%	12 337	43	3,23%	12 735	12 735	2 684 538	2 684 500
12	50:23:0010378:568	27 606	12 337	0%	12 337	43	3,23%	12 735	12 735	3 515 624	3 515 600
	Итого										52 203 000

Источник: составлено Оценщиком

Комментарии к таблицам:

Корректировка на удаление от МКАД

Удаленность от МКАД это по праву самый значимый и ключевой фактор, влияющий на стоимость сотки земли. Чем дальше находится участок, тем он дешевле.

Согласно аналитическим исследованиям ООО «РусБизнесПрайсИнформ», опубликованные в «Справочнике корректировок для оценки стоимости земельных участков Московской области.», Москва, 2017 г., где приводится следующая зависимость стоимости земельных участков (земли сельскохозяйственного назначения), расположенных по различным направлениям области, в зависимости от фактора удаленности от МКАД:

Таблица 9.2-13 Юго-Восточное направление для сельскохозяйственного производства

Удаленность от МКАД объекта-аналога, км.	Удаленность от МКАД объекта оценки, км.							
	0 - 20	21 - 40	41 - 60	61 - 80	81 - 100	101 - 120	121 - 140	141 - 160
0 - 20	0%	-34%	-56%	< -67%	< -67%	< -67%	< -67%	< -67%
21 - 40	51%	0%	-33%	-55%	< -67%	< -67%	< -67%	< -67%
41 - 60	125%	49%	0%	-33%	-55%	< -67%	< -67%	< -67%
61 - 80	> 200%	123%	49%	0%	-33%	-55%	< -67%	< -67%
81 - 100	> 200%	> 200%	123%	49%	0%	-33%	-55%	< -67%
101 - 120	> 200%	> 200%	> 200%	123%	49%	0%	-33%	-55%
121 - 140	> 200%	> 200%	> 200%	> 200%	123%	49%	0%	-33%
141 - 160	> 200%	> 200%	> 200%	> 200%	> 200%	123%	49%	0%

Корреляционно-регрессионная зависимость строилась в среде Microsoft Excel с использованием функции «Мастер диаграмм» на примере объектов, приведенных в анализе рынка:

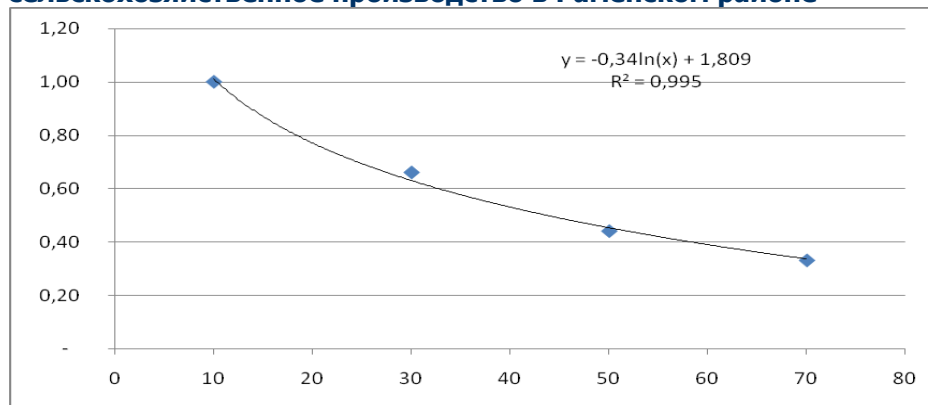
Таблица 9.2-14 Характеристика выборки для построения зависимости относительно удаленности земельного участка от МКАД для участков под сельскохозяйственное производство в Раменском районе

Удаленность от МКАД, км.	Корректирующий коэффициент
10	1,00
30	0,66
50	0,44
70	0,33

Источник: составлено Оценщиком

Зависимость цены предложения от размера земельного участка представлена ниже.

Рисунок 9-2. Зависимость цены предложения на земельные участки относительно удаленности от МКАД для участков под сельскохозяйственное производство в Раменском районе



Таким образом, корректировка на удаленность от МКАД для участков под сельхоз производства в Раменском районе рассчитывалась по формуле: $(-0,34 * \ln(X) + 1,809) - 1$, где «X» удаление от МКАД.

Корректировка на площадь

Одним из основных ценообразующих факторов является размер земельного участка. Согласно тенденции существует зависимость стоимости единицы площади от размера земельных участков: чем больше площадь земельного участка, тем его стоимость в расчете на единицу площади меньше.

Возможные величины корректировок на площадь для участков под сельхоз производство указаны в справочнике «Справочнике оценщика недвижимости 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения», Нижний Новгород, 2018 год. Согласно данным справочника корректировка на площадь для земельных участков под сельхоз производство имеет следующие значения:

Таблица 9.2-15 Диапазон корректировок на площадь для участков под сельскохозяйственное производство

Земельные участки, классифицируемые как залежь					
Площадь, га		аналог			
		<10	10-30	30-100	≥100
объект оценки	<10	1,00	1,10	1,29	1,36
	10-30	0,91	1,00	1,17	1,24
	30-100	0,78	0,85	1,00	1,06
	≥100	0,73	0,80	0,94	1,00

Размер корректировки на площадь был принят согласно данной таблице.

Таблица 9.2-16 Итоговый расчет стоимости земельного участка под сельхоз производство расположенного в Орехово-Зуевском районе Московской области

№ п/п	Кадастровый номер	Вид разрешенного использования	Местонахождение (адресный ориентир)	Общая площадь, кв.м	Удельная стоимость за 1 сотку, руб.	Справедливая стоимость, руб.	Справедливая стоимость (округленно), руб.
1	50:24:0060416:10	для сельскохозяйственного производства	Московская область, Орехово-Зуевский район, с.п. Белавинское, д. Губино	2 706 422	1 171	31 692 202	31 692 200
	Итого						31 692 200

Источник: составлено Оценщиком

Определение стоимости земельных участков для дачного строительства расположенных в Раменском и Клинском 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.

Так как в составе объекта оценки входит 34 земельных участков для дачного строительства, из них 35 земельных массивов, 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 1 620,10 соток
- -Удаление от МКАД 49 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 9.2-17 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://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/165717486/	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/165119168/	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/154522502/	https://libn.ru/metkomelino/sale/uchastok/331336
Контакт		915 121-91-11	929 985-58-38	915 121-91-11	(910) 486-15-15
Местоположение	Московская область, Раменский район	Московская область, Раменский район, Никоновское с/пос	Московская область, Раменский район, Ульяновское с/пос, д. Новомайково	Московская область, Раменский район, Никулинский хуторок ДНП	Московская область, Раменский район, д. Меткомелино
Направление	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное
Удаленность от МКАД	49	54,00	60,00	54,00	51,00
Категория земли	Земли сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Под дачное строительство	Под дачное строительство	Под дачное строительство	для дачного строительства	Под дачное строительство
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Площадь участка, сотка	1620,10	100,00	2119,00	225,00	200,28
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.		30 000	25 012	35 111	29 958

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 9.2-18 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.		30 000	25 012	35 111	29 958
Общая площадь	сот.		100,00	2 119,00	225,00	200,28
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
Обременения		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		30 000	25 012	35 111	29 958
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки						
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		30 000	25 012	35 111	29 958
Условия продажи						
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		30 000	25 012	35 111	29 958
Условия рынка						
Время продажи			Май 2019	Май 2019	Май 2019	Май 2019
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		30 000	25 012	35 111	29 958
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-13,00%	-13,00%	-13,00%	-13,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		26 100	21 760	30 547	26 063
Местоположение и окружение объекта						
Место нахождения		Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Минино	Московская область, Раменский район, Никоновское с/пос	Московская область, Раменский район, Ульянинское с/пос, д. Новомайково	Московская область, Раменский район, Никулинский хуторок ДНП	Московская область, Раменский район, д. Меткомелино
Направление		Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		26 100	21 760	30 547	26 063
Удаленность от МКАД	км	49	54	60	54	51
Корректировка	%		7,76%	17,65%	7,76%	3,06%
Скорректированная цена	руб./сот.		28 125	25 601	32 917	26 861
Использование или зонирование						
Категория земли		Земли сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		28 125	25 601	32 917	26 861
Вид разрешенного использования		Под дачное строительство	Под дачное строительство	Под дачное строительство	для дачного строительства	Под дачное строительство
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		28 125	25 601	32 917	26 861
Физические характеристики						
Площадь земельного участка	сот.	1 620,10	100,00	2 119,00	225,00	200,28
Корректировка	%		-29,79%	3,47%	-22,18%	-23,32%
Скорректированная цена	руб./сот.		19 747	26 489	25 616	20 597
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.		19 747	26 489	25 616	20 597
Качество подъездных путей		Имеются\	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		19 747	26 489	25 616	20 597
Выводы						
Общая чистая коррекция	%		37,55%	21,12%	29,94%	26,38%
Весовой коэффициент			0,23	0,27	0,25	0,25

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Удельная стоимость за 1 сотку	руб./сот.	23 247				

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 9.2-19 Характеристики сопоставимых объектов, используемых для расчета справедливой стоимости земельного участка для дачного строительства расположенного в Клинском районе

Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Источник информации		https://klin.cian.ru/sale/suburban/157308976/	http://www.geodevelopment.ru/catalog/gorki_4777/	https://www.cian.ru/sale/suburban/198518133/	https://tver.cian.ru/sale/suburban/200009315/
Контакт		926 302-37-66	(495) 788-80-90	929 557-61-07	985 401-88-34
Местоположение	Московская область, Клинский район, с.п. Петровское, д. Дятлово	Московская область, Клинский район, Юрьевка деревня	Московская область, Клинский район, д. Горки	Московская область, Клин городской округ, Радованье деревня	Тверская область, Конаковский район, Павлоково деревня
Направление/шоссе	Северо-западное	Северо-западное	Северо-западное	Северо-западное	Северо-западное
Удаленность от МКАД	100	90,00	80,00	80,00	110,00
Категория земли	Земли сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Дачное строительство	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Площадь участка, сотка	9 228,47	1 280,00	3 804,00	1 044,00	350,00
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.		9 375	12 000	12 452	8 571

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 9.2-20 Расчет стоимости 1 сотки земельного участка с кадастровым номером 50:03:0070280:22 расположенном в Клинском районе

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена продажи (предложения)	руб./сот.		9 375	12 000	12 452	8 571
Общая площадь	сот.		1 280,00	3 804,00	1 044,00	350,00
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			9 375	12 000	12 452	8 571
Обременения		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		9 375	12 000	12 452	8 571
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.		9 375	12 000	12 452	8 571
Условия продажи						
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Скорректированная цена	руб./сот.		9 375	12 000	12 452	8 571
Условия рынка						
Время продажи			Май 2019	Май 2019	Май 2019	Май 2019
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		9 375	12 000	12 452	8 571
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-13,00%	-13,00%	-13,00%	-13,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		8 156	10 440	10 833	7 457
Местоположение и окружение объекта						
Место нахождения		Московская область, Клинский район, с.п. Петровское, д. Дятлово	Московская область, Клинский район, Юрьевка деревня	Московская область, Клинский район, д. Горки	Московская область, Клининский район, Радованье деревня	Тверская область, Конаковский район, Павлюково деревня
Направление		Северо-западное	Северо-западное	Северо-западное	Северо-западное	Северо-западное
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		8 156	10 440	10 833	7 457
Удаленность от МКАД	км	100	90	80	80	110
Корректировка	%		-14,4%	-26,2%	-26,2%	17,9%
Скорректированная цена	руб./сот.		6 982	7 705	7 995	8 792
Использование или зонирование						
Категория земли		Земли сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		6 982	7 705	7 995	8 792
Вид разрешенного использования		Дачное строительство	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		6 982	7 705	7 995	8 792
Физические характеристики						
Площадь земельного участка	сот.	9 228,47	1 280,00	3 804,00	1 044,00	350,00
Корректировка	%		-22,19%	-10,65%	-24,18%	-34,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		5 433	6 884	6 062	5 803
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.		5 433	6 884	6 062	5 803
Качество подъездных путей		Имеются	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		5 433	6 884	6 062	5 803
Выводы						
Общая чистая коррекция	%		36,59%	36,85%	50,38%	51,90%
Весовой коэффициент			0,26	0,26	0,24	0,24
Удельная стоимость за 1 сотку	руб./сот.	6 051				

Источник: составлено Оценщиком

Комментарии к расчетным таблицам:

Условия сделки (корректировка на торг, уторгование).

Рынок нежилой 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.

Исследование на тему корректировок на уторгование для остальных земельных участков описаны в «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» (СРД №23,2018) Москва, 2018г., Под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Московская область	5-7 (65)	9-11 (10)	6-8 (7)	10-14 (12)	6-9 (7,5)	10-11 (10,5)	8-10 (9)	12-14 (13)	12-14 (13)

Корректировка на торг принята в размере среднего значения диапазона и составила (-13%).

Местоположение.

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

Оцениваемые участки и объекты аналоги расположены по одному направлению в одинаковых районах. Корректировка не требуется.

Корректировка на удаление от МКАД для участков под дачное строительство

Согласно аналитическим исследованиям ООО «РусБизнесПрайсИнформ», опубликованные в «Справочнике корректировок для оценки стоимости земельных участков Московской области.», Москва, 2017 г., где приводится следующая зависимость стоимости земельных участков (земли сельскохозяйственного назначения), расположенных по различным направлениям области, в зависимости от фактора удаленности от МКАД:

Таблица 9.2-21 Юго-Восточное направление для дачного строительства

Удаленность от МКАД объекта-аналога, км.	Удаленность от МКАД объекта оценки, км.							
	0 - 20	21 - 40	41 - 60	61 - 80	81 - 100	101 - 120	121 - 140	141 - 160
0 - 20	0%	-33%	-55%	< -67%	< -67%	< -67%	< -67%	< -67%
21 - 40	49%	0%	-32%	-54%	< -67%	< -67%	< -67%	< -67%
41 - 60	120%	48%	0%	-32%	-54%	< -67%	< -67%	< -67%
61 - 80	> 200%	118%	48%	0%	-32%	-54%	< -67%	< -67%
81 - 100	> 200%	> 200%	118%	48%	0%	-32%	-54%	< -67%
101 - 120	> 200%	> 200%	> 200%	118%	48%	0%	-32%	-54%
121 - 140	> 200%	> 200%	> 200%	> 200%	118%	48%	0%	-32%
141 - 160	> 200%	> 200%	> 200%	> 200%	> 200%	118%	48%	0%

Корреляционно-регрессионная зависимость строилась в среде Microsoft Excel с использованием функции «Мастер диаграмм» на примере объектов, приведенных в анализе рынка:

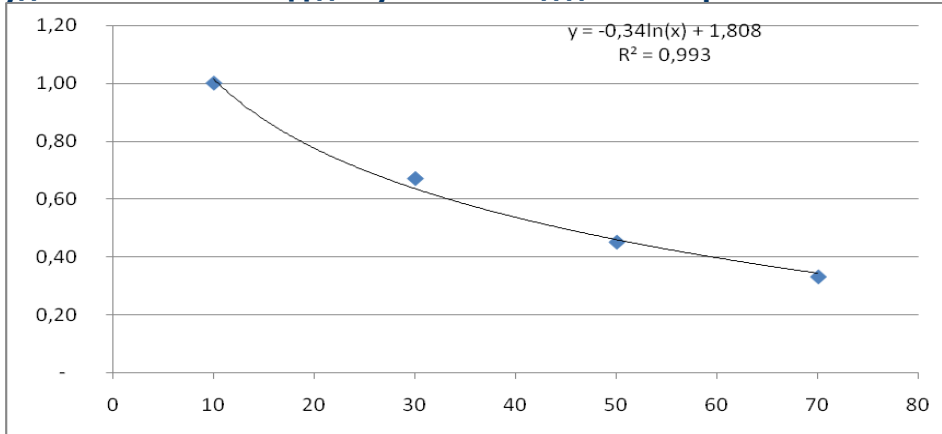
Таблица 9.2-22 Характеристика выборки для построения зависимости относительно удаленности земельного участка от МКАД

Удаленность от МКАД, км.	Корректирующий коэффициент
10	1,00
30	0,67
50	0,45
70	0,33

Источник: составлено Оценщиком

Зависимость цены предложения от размера земельного участка представлена ниже.

Рисунок 9-3. Зависимость цены предложения на земельные участки относительно удаленности от МКАД для участков под дачное строительство в Раменском районе



Таким образом, корректировка на удаленность от МКАД:

Таблица 9.2-23 Расчет корректировки на удаленность от МКАД для земельных массивов под дачное строительство расположенных в Раменском районе Московской области

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Удаленность от МКАД, км.	49	54	60	54	51
Модельная корректировка	0,4653	0,4318	0,3955	0,4318	0,4515
Корректировка		7,76%	17,65%	7,76%	3,06%

Источник: составлено Оценщиком

Согласно аналитическим исследованиям ООО «РусБизнесПрайсИнформ», опубликованные в «Справочнике корректировок для оценки стоимости земельных участков Московской области.», Москва, 2017 г., где приводится следующая зависимость стоимости земельных участков (земли сельскохозяйственного назначения), расположенных по различным направлениям области, в зависимости от фактора удаленности от МКАД:

Таблица 9.2-24 Северо-Западное направление для дачного строительства

Удаленность от МКАД объекта-аналога, км.	Удаленность от МКАД объекта оценки, км.							
	0 - 20	21 - 40	41 - 60	61 - 80	81 - 100	101 - 120	121 - 140	141 - 160
0 - 20	0%	-49%	< -67%	< -67%	< -67%	< -67%	< -67%	< -67%
21 - 40	98%	0%	-49%	< -67%	< -67%	< -67%	< -67%	< -67%
41 - 60	> 200%	94%	0%	-49%	< -67%	< -67%	< -67%	< -67%
61 - 80	> 200%	> 200%	94%	0%	-49%	< -67%	< -67%	< -67%
81 - 100	> 200%	> 200%	> 200%	94%	0%	-49%	< -67%	< -67%
101 - 120	> 200%	> 200%	> 200%	> 200%	94%	0%	-49%	< -67%
121 - 140	> 200%	> 200%	> 200%	> 200%	> 200%	94%	0%	-49%
141 - 160	> 200%	> 200%	> 200%	> 200%	> 200%	> 200%	94%	0%

Корреляционно-регрессионная зависимость строилась в среде Microsoft Excel с использованием функции «Мастер диаграмм» на примере объектов, приведенных в анализе рынка:

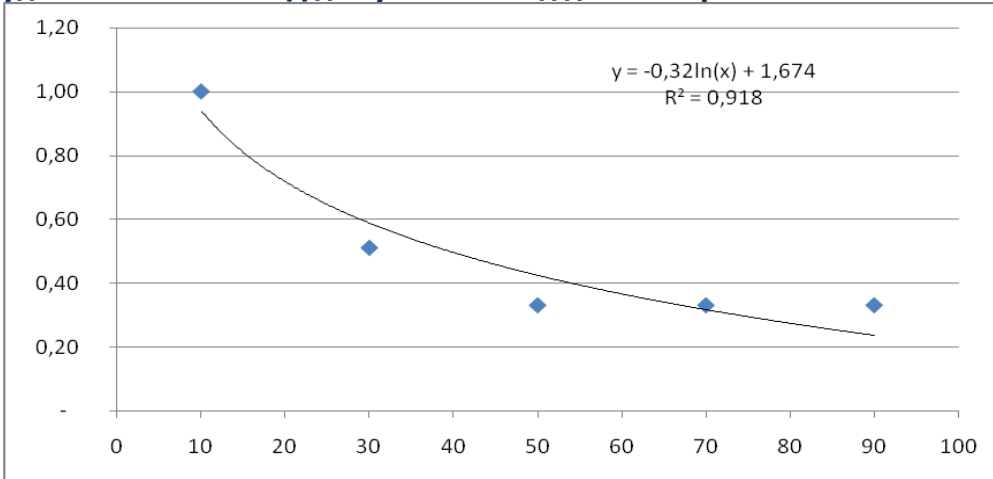
Таблица 9.2-25 Характеристика выборки для построения зависимости относительно удаленности земельного участка от МКАД

Удаленность от МКАД, км.	Корректирующий коэффициент
10	1,00
30	0,51
50	0,33
70	0,33
90	0,33

Источник: составлено Оценщиком

Зависимость цены предложения от размера земельного участка представлена ниже.

Рисунок 9-4. Зависимость цены предложения на земельные участки относительно удаленности от МКАД для участков под дачное строительство Клинском районе



Таким образом, корректировка на удаленность от МКАД:

Таблица 9.2-26 Расчет корректировки на удаленность от МКАД для участка в Клинском районе

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Удаленность от МКАД, км.	100	90	80	80	110
Модельная корректировка	0,20085	0,23456	0,27225	0,27225	0,17035
Корректировка		-14,4%	-26,2%	-26,2%	17,9%

Источник: составлено Оценщиком

Корректировки на площадь для участков под дачное строительство

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 аналитическим исследованиям ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», результаты которого приведены в «Справочнике оценщика недвижимости 2018. Земельные участки. Часть 2», Нижний Новгород, 2018 год, зависимость цены от площади имеет следующий вид:

Таблица 9.2-27 Зависимость удельной цены от площади

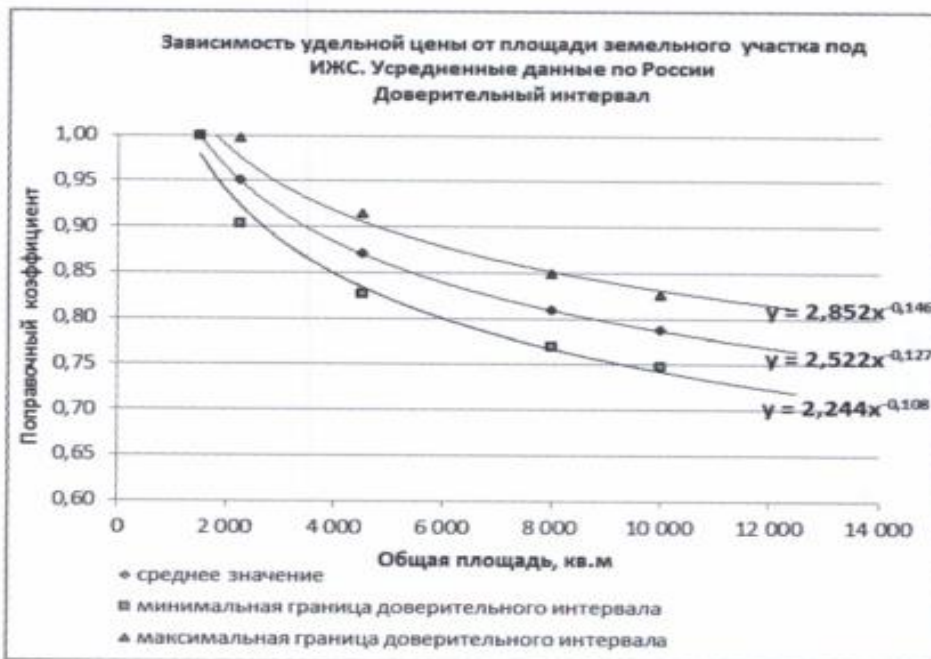


Рис. 21

Таблица 9.2-28 Расчет корректировки на площадь для участка расположенного в Раменском районе

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Площадь сот.	1 620,10	100,00	2 119,00	225,00	200,28
Площадь кв.м.	162 010	10 000	211 900	22 500	20 028
Коэффициент корректировки	0,54971	0,78297	0,53128	0,70635	0,71686
Корректировка		-29,79%	3,47%	-22,18%	-23,32%

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 9.2-29 Расчет корректировки на площадь для участка расположенного в Клинском районе

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Площадь сот.	9 228,47	1 280,00	3 804,00	1 044,00	350,00
Площадь кв.м.	922 847	128 000	380 400	104 400	35 000
Коэффициент корректировки	0,44073	0,56641	0,49324	0,58126	0,66780
Корректировка		-22,19%	-10,65%	-24,18%	-34,00%

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 9.2-30 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.	Справедливая стоимость, руб.	Справедливая стоимость (округленно), руб.
1.	50:23:0010379:2	49	1 620,10	23 247	0,00%	23 247	0,00%	23 247	37 662 465	37 662 500
2.	50:23:0010379:5	49	183,55	23 247	0,00%	23 247	31,86%	30 653	5 626 358	5 626 400
3.	50:23:0010379:4	49	207,70	23 247	0,00%	23 247	29,81%	30 177	6 267 763	6 267 800
4.	50:23:0010379:3	49	244,91	23 247	0,00%	23 247	27,12%	29 552	7 237 580	7 237 600
5.	50:23:0010378:0010	49	916,70	23 247	0,00%	23 247	7,50%	24 991	22 909 250	22 909 300
6.	50:23:0010378:0020	49	3 873,92	23 247	0,00%	23 247	-10,48%	20 811	80 620 149	80 620 100
7.	50:23:0010378:187	49	295,42	23 247	0,00%	23 247	24,13%	28 857	8 524 935	8 524 900
8.	50:23:0010378:189	49	297,97	23 247	0,00%	23 247	23,99%	28 824	8 588 687	8 588 700
9.	50:23:0010378:188	49	273,96	23 247	0,00%	23 247	25,32%	29 133	7 981 277	7 981 300
10.	50:23:0010378:192	49	158,22	23 247	0,00%	23 247	34,37%	31 237	4 942 318	4 942 300
11.	50:23:0010378:557	49	276,06	23 247	0,00%	23 247	25,20%	29 105	8 034 726	8 034 700
12.	50:23:0010378:564	49	276,06	23 247	0,00%	23 247	25,20%	29 105	8 034 726	8 034 700
13.	50:23:0010378:567	49	278,29	23 247	0,00%	23 247	25,07%	29 075	8 091 282	8 091 300
14.	50:23:0010378:565	49	276,06	23 247	0,00%	23 247	25,20%	29 105	8 034 726	8 034 700
15.	50:23:0010378:566	49	276,06	23 247	0,00%	23 247	25,20%	29 105	8 034 726	8 034 700
16.	50:23:0010378:558	49	275,58	23 247	0,00%	23 247	25,23%	29 112	8 022 685	8 022 700
17.	50:23:0010378:559	49	268,98	23 247	0,00%	23 247	25,61%	29 201	7 854 485	7 854 500
18.	50:23:0010367:6	49	267,63	23 247	0,00%	23 247	25,69%	29 219	7 819 881	7 819 900
19.	50:23:0010378:560	49	276,05	23 247	0,00%	23 247	25,20%	29 105	8 034 435	8 034 400
20.	50:23:0010378:561	49	266,05	23 247	0,00%	23 247	25,79%	29 242	7 779 834	7 779 800
21.	50:23:0010378:562	49	276,06	23 247	0,00%	23 247	25,20%	29 105	8 034 726	8 034 700
22.	50:23:0010378:563	49	276,05	23 247	0,00%	23 247	25,20%	29 105	8 034 435	8 034 400
23.	50:23:0020459:22	59	296,00	23 247	-13,77%	20 046	24,10%	24 877	7 363 592	7 363 600
24.	50:23:0020379:0020	57	1 209,83	23 247	-11,21%	20 641	3,78%	21 421	25 915 768	25 915 800
25.	50:23:0020379:0008	57	946,00	23 247	-11,21%	20 641	7,07%	22 100	20 906 600	20 906 600
26.	50:23:0020379:0007	57	1 297,00	23 247	-11,21%	20 641	2,87%	21 233	27 539 201	27 539 200
27.	50:23:0020393:0013	52	6 203,76	23 247	-4,41%	22 222	-15,68%	18 738	116 246 055	116 246 100
28.	50:23:0020379:0009	57	2 715,00	23 247	-11,21%	20 641	-6,35%	19 330	52 480 950	52 481 000
29.	50:23:0020379:0019	57	166,64	23 247	-11,21%	20 641	33,49%	27 554	4 591 599	4 591 600
30.	50:23:0020379:0014	57	231,19	23 247	-11,21%	20 641	28,05%	26 431	6 110 583	6 110 600
31.	50:23:0020379:0005	57	773,00	23 247	-11,21%	20 641	9,85%	22 674	17 527 002	17 527 000
32.	50:23:0020379:0013	57	2 262,98	23 247	-11,21%	20 641	-4,16%	19 782	44 766 270	44 766 300
33.	50:23:0020393:0011	52	7 946,85	23 247	-4,41%	22 222	-18,29%	18 158	144 298 902	144 298 900
34.	50:23:0020462:0005	57	9 084,98	23 247	-11,21%	20 641	-19,67%	16 581	150 638 053	150 638 100
	Итого									904 556 200

Источник: составлено Оценщиком

Корректировка на удаление от МКАД

Согласно аналитическим исследования ООО «РусБизнесПрайсИнформ», опубликованные в «Справочнике корректировок для оценки стоимости земельных участков Московской области», Москва, 2017 г., где приводится следующая зависимость стоимости земельных участков (земли

сельскохозяйственного назначения), расположенных по различным направлениям области, в зависимости от фактора удаленности от МКАД:

Таблица 9.2-31 Юго-Восточное направление для дачного строительства

Удаленность от МКАД объекта-аналога, км.	Удаленность от МКАД объекта оценки, км.							
	0 - 20	21 - 40	41 - 60	61 - 80	81 - 100	101 - 120	121 - 140	141 - 160
0 - 20	0%	-33%	-55%	< -67%	< -67%	< -67%	< -67%	< -67%
21 - 40	49%	0%	-32%	-54%	< -67%	< -67%	< -67%	< -67%
41 - 60	120%	48%	0%	-32%	-54%	< -67%	< -67%	< -67%
61 - 80	> 200%	118%	48%	0%	-32%	-54%	< -67%	< -67%
81 - 100	> 200%	> 200%	118%	48%	0%	-32%	-54%	< -67%
101 - 120	> 200%	> 200%	> 200%	118%	48%	0%	-32%	-54%
121 - 140	> 200%	> 200%	> 200%	> 200%	118%	48%	0%	-32%
141 - 160	> 200%	> 200%	> 200%	> 200%	> 200%	118%	48%	0%

Корреляционно-регрессионная зависимость строилась в среде Microsoft Excel с использованием функции «Мастер диаграмм» на примере объектов, приведенных в анализе рынка:

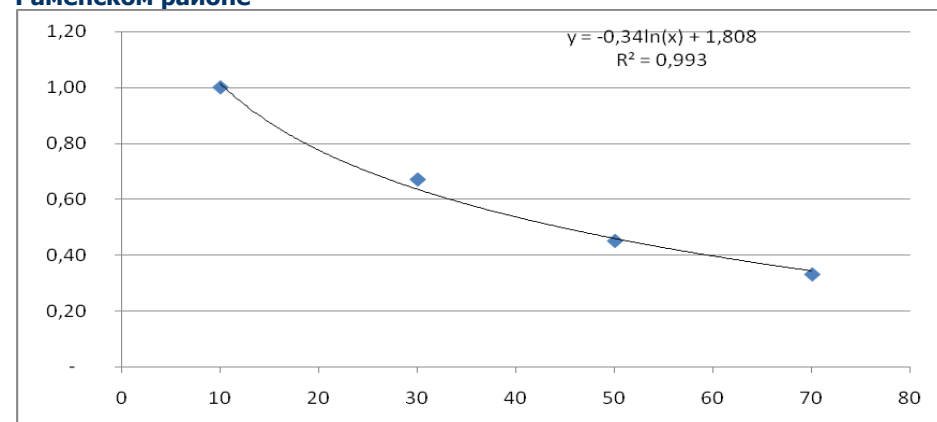
Таблица 9.2-32 Характеристика выборки для построения зависимости относительно удаленности земельного участка от МКАД

Удаленность от МКАД, км.	Корректирующий коэффициент
10	1,00
30	0,67
50	0,45
70	0,33

Источник: составлено Оценщиком

Зависимость цены предложения от размера земельного участка представлена ниже.

Рисунок 9-5. Зависимость цены предложения на земельные участки относительно удаленности от МКАД для участков под дачное строительство в Раменском районе



Таким образом, корректировка на удаленность от МКАД для участков под дачное строительство расположенных в Раменском районе рассчитывалась по

формуле $(-0,34 \cdot \ln(X) + 1,808) / (-0,34 \cdot \ln(X) + 1,808) - 1$, где «X» удаление от МКАД.

Корректировка на площадь

Согласно аналитическим исследованиям ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», результаты которого приведены в «Справочнике оценщика недвижимости 2018. Земельные участки. Часть 2», Нижний Новгород, 2018 год, зависимость цены от площади имеет следующий вид:

Таблица 9.2-33 Зависимость удельной цены от площади

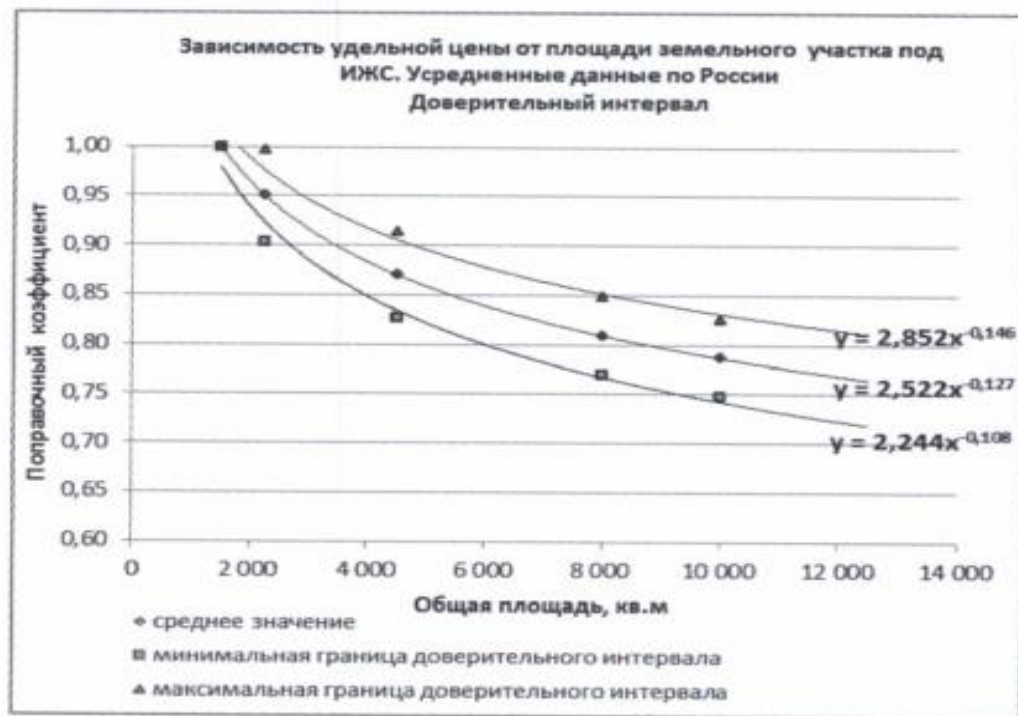


Рис. 21

Таким образом, корректировка на удаленность от МКАД для участков под дачное строительство расположенных в Раменском районе рассчитывалась по формуле $(2,522 \cdot (X)^{-0,127}) / (2,522 \cdot (X)^{-0,127} - 1)$, где X площадь объекта в кв.м.

Таблица 9.2-34 Итоговый расчет стоимости земельного участка для дачного строительства расположенного в Клинском районе Московской области

№ п/п	Кадастровый номер	Вид разрешенного использования	Местонахождение (адресный ориентир)	Общая площадь, кв.м	Удельная стоимость за 1 сотку, руб.	Справедливая стоимость, руб	Справедливая стоимость (округленно), руб
1	50:03:0070280:22	для дачного строительства	Московская область, Клинский район, с/пос. Петровское, вблизи д. Дятлово	922 847	6 051	55 841 472	55 841 500
	Итого						55 841 500

Источник: составлено Оценщиком

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Согласно п. 25 ФСО № 1, в случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки, выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата полученного при применении подхода. При согласовании существенно отличающихся от промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в Отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного Оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

В связи с тем, что объект оценки оценивался только в рамках рыночного (сравнительного) подхода, а также в связи с высоким соответствием рыночного (сравнительного) подхода рыночным тенденциям, данному подходу присвоен весовой коэффициент, равный 1,00. Затратный подход не применим для земельных участков. По доходному подходу согласно наиболее эффективному использованию коммерческий потенциал оцениваемых объектов исчерпан. Так же недостаточно данных для того, чтобы указать ориентировочные значения оцениваемой величины. Ввиду этого Оценщик не указывает данные значения.

Согласно п. 26 ФСО № 1, после проведения процедуры согласования Оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное. Согласно заданию на оценку, в объем работ, проводимых Оценщиком, не входит составление суждения о возможных границах интервала стоимости. В связи с этим Оценщик не указывает эти значения.

Ввиду того, что расчет стоимости произведен с применением только одного подхода (рыночного), согласования 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 (48 ед.) расположенные в Раменском, Орехово-Зуевском и Клинском районах Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный».	Не применялся, отказ обоснован	1 044 292 900	Не применялся, отказ обоснован

10.1. 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 составляет:

1 044 292 900 (Один миллиард сорок четыре миллиона двести девяносто две тысячи девятьсот) рублей.

В том числе:

№ п/п	Объект права	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м	Местонахождение (адресный ориентир)	Стоимость участка, руб.
1	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010379:2	162 010	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Минино	37 662 500
2	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010379:5	18 355	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Минино	5 626 400

№ п/п	Объект права	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м	Местонахождение (адресный ориентир)	Стоимость участка, руб.
3	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010379:4	20 770	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Минино	6 267 800
4	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010379:3	24 491	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Минино	7 237 600
5	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:0010	91 670	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Минино	22 909 300
6	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:0020	387 392	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Минино	80 620 100
7	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:187	29 542	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Минино	8 524 900
8	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:189	29 797	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Минино	8 588 700
9	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:188	27 396	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Минино	7 981 300
10	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:192	15 822	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Минино	4 942 300
11	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:557	27 606	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Минино	8 034 700
12	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:564	27 606	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Минино	8 034 700
13	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:567	27 829	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Минино	8 091 300
14	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:565	27 606	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Минино	8 034 700
15	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:566	27 606	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Минино	8 034 700
16	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:558	27 558	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Минино	8 022 700

№ п/п	Объект права	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м	Местонахождение (адресный ориентир)	Стоимость участка, руб.
17	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:559	26 898	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Минино	7 854 500
18	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010367:6	26 763	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Минино	7 819 900
19	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:560	27 605	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Минино	8 034 400
20	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:561	26 605	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Минино	7 779 800
21	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:562	27 606	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Минино	8 034 700
22	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:563	27 605	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Минино	8 034 400
23	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020459:22	29 600	Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, с. Карпово	7 363 600
24	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:0020	120 983	Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, д. Бахтеево	25 915 800
25	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:0008	94 600	Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, д. Бахтеево	20 906 600
26	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:0007	129 700	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Бахтеево	27 539 200
27	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020393:0013	620 376	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, с. Речицы	116 246 100
28	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:0009	271 500	Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, д. Бахтеево	52 481 000
29	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:0019	16 664	Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, д. Меткомелино	4 591 600
30	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:0014	23 119	Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, д. Меткомелино	6 110 600

№ п/п	Объект права	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м	Местонахождение (адресный ориентир)	Стоимость участка, руб.
31	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:0005	77 300	Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, д. Бахтеево	17 527 000
32	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:0013	226 298	Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, д. Бахтеево	44 766 300
33	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020393:0011	794 685	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, с. Речицы	144 298 900
34	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020462:0005	908 498	Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, д. Сидорово	150 638 100
35	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020394:0005	70 400	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Фенино	8 685 200
36	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020394:0006	119 158	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Фенино	13 377 900
37	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020394:9	21 109	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Фенино	2 604 200
38	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020394:19	28 283	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Фенино	3 489 300
39	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020394:15	23 096	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Фенино	2 849 400
40	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020394:14	27 622	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Фенино	3 407 700
41	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020394:13	21 157	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Фенино	2 610 100
42	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0010367:10	29 835	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Минино	3 799 500
43	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0010367:7	20 483	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Минино	2 608 500

№ п/п	Объект права	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м	Местонахождение (адресный ориентир)	Стоимость участка, руб.
44	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0010367:9	20 189	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Минино	2 571 100
45	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0010367:8	21 080	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Минино	2 684 500
46	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0010378:568	27 606	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Минино	3 515 600
47	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:24:0060416:10	2 706 422	Московская область, Орехово-Зуевский район, с.п. Белавинское, д. Губино	31 692 200
48	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:03:0070280:22	922 847	обл. Московская, р-н Клинский, с/пос. Петровское, д. Дятлово	55 841 500
	Итого				1 044 292 900

Суждение Оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость

В соответствии с Заданием на оценку от Оценщика не требуется приводить своего суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость.

Оценщик, Делов А.И.



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

1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации;
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2004 г. №136-ФЗ;
3. Федеральный закон от 25 октября 2001 года №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»;
4. Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ;
5. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года.
6. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 298 от 20 мая 2015 года.
7. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 299 от 20 мая 2015 года.
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 661 от 25 сентября 2014 года.
9. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" утвержденный приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н
10. Свод стандартов оценки Общероссийской Общественной Организации «Российское общество оценщиков». (ССО РОО 2010). Протокол № 284 от 18.12.2009 г. с изменениями и дополнениями.

2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ

1. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р в редакции распоряжения Минимущества России от 31.07.2002 № 2314-р.
2. Оценка стоимости земельных участков / Под общей редакцией В.П.Антонова – М.: ИД «Русская оценка», 2006.
3. «Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Часть 2», Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2018.
4. «Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения», Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2018.
5. «Справочных расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 23, 2018» под редакцией кандидата технических наук Е. Е. Яскевича.
6. Справочно-информационные Internet-издания и Internet-страницы.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ



**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ**

ОГРН 1027700149146 | ИНН 7708022445 | Член Московской Ассоциации по стандартам оценки (VSC)
 Москва, а/я 308 | E-mail: info@vsc.org.ru | Web: www.vsc.org.ru
 Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-87-18

Член Московской Федерации участников рынка недвижимости (МФУМ)
 Ассоцированный член Европейской группы ассоциаций оценщиков (EAGVA)
 Член Международной палаты оценщиков Российской Федерации

Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению _____

о том, что Делов Андрей Игоревич (фото приложено)
 является членом РОО и включен(а) в реестр «06» ноября 2014 г. за регистрационным номером 009234

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат:
 1. №005928-1 от 02.02.2018. Оценка недвижимости, действителен до 02.02.2021;
 2. №016025-2 от 14.12.2018. Оценка движимого имущества, действителен до 14.12.2021

Данные сведения предоставлены по состоянию на 30 апреля 2019 г.
 Дата составления выписки 30 апреля 2019 г.

Исполнительный директор _____ (подпись)
 С.Д. Заякин



**ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОО «РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»**
 ОГРН 1027700149146 | ИНН 7708022445 | Сайт: www.roo.ru
 Е-mail: info@roo.ru | Б-плат: info@roo.ru | Web: www.roo.ru
 Тел.: (499) 662-74-25; (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-87-18

Член Международной Федерации Уставной Организации (IFUEO)
 Ассоциация независимых оценщиков (ТЕГЕМА)
 Член Международного комитета по стандартам оценки (VSC)

Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

о том, что Делов Андрей Игоревич является членом РОО и включен(а) в реестр «06» ноября 2014 г. за регистрационным номером 002924

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

Квалификационный аттестат:
 1. №02928-1 от 02.02.2018. Оценка недвижимости, действителен до 02.02.2021;
 2. №0106252 от 14.12.2018. Оценка движимого имущества, действителен до 14.12.2021

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

- Регистрационное отделение: Региональное РОО «Московское региональное отделение»
- Место работы (оценщик): Общество с ограниченной ответственностью «ФидАвенча»
- Стаж в области оценочной деятельности: 8 лет
- Общая стаж: 8 лет
- Информация о структурах ответственности оценщика:
 1. Открытое акционерное общество «Альфас Травоинве», Договор №0991R776/09593/18 от 29.11.2018 на сумму 300000 руб., срок действия с 31.12.2019; Договор №433-12112/18/032528/776/00002/18/09234 от 07.09.2018 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.01.2019 по 30.06.2020;
 2. Открытое акционерное общество «Альфас Травоинве», Договор №433-12112/18/032528/776/00002/18/09234 от 07.09.2018 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.01.2019 по 30.06.2020;
 3. Открытое акционерное общество «Иннострат», Договор №433-12112/18/032528/776/00002/18/09234 от 07.09.2018 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.01.2019 по 30.06.2020

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

Информация о наличии жалоб и дисциплинарных взысканий: С момента включения в реестр членом РОО по 30.04.2019 жалоб на профессиональную деятельность оценщика не поступало и мер дисциплинарного воздействия не применялось. В РОО отсутствует информация о фактах взыскания средств из компенсационного фонда, а также применении ущерба, действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Выписки подготовлены по состоянию на 30 апреля 2019 г.
 Выписки 30 апреля 2019 г.
 Директор *С.Д. Завкин*
 С.Д. Завкин





Жоғары білім туралы
ДИПЛОМ
ЖБ № 0202232

Осы диплом Делов
Андрей Игоревичке берілді,

ол 2008 жылы Алматы экономика және
статистика академиясына

түсіп, 2010 жылы 050908 "Бағалау"
мамандығы бойынша Алматы экономика
және статистика академиясының

жоғары білім берудің кәсіптік оқу бағдарламасын толық
менгеріп шықты.

Мемлекеттік аттестітау комиссиясының 2010 жылы
« 20 » сәуірдегі шешімімен оған
бағалау

білістілігі және (немесе) БАКАЛАВР академиялық дәрежесі
берілді.

Университеттің аттестітау
комиссиясының төрағасы
Ректор
Ақпашы
М.С.С.
Алматы қаласы

2010 жылы « 07 » маусым
Тіркеу нөмірі 2579

ДИПЛОМ
о высшем образовании
ЖБ № 0202232

Настоящий диплом выдан Делову
Андрею Игоревичу в том, что он

в 2008 году поступил в Алматинскую
академию экономики и статистики

и в 2010 году полностью освоил профессиональную
учебную программу высшего образования
по специальности 050908 "Оценка"
Алматинской академии
экономики и статистики

Решением Государственной аттестационной комиссии от
« 20 » апреля 2010 года ему (ей) присвоена
квалификация и (или) академическая степень БАКАЛАВР
оценки

Председатель Государственной
аттестационной комиссии
Ректор ЭСА
Секретарь
М.С.
Алматы

Город Алматы
« 07 » июня 2010 года
Регистрационный номер 2579

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ

Аналоги участка под сельхоз производство Раменского района

Объект аналог №1

The screenshot shows a web page for a land plot for sale. The main heading is "Бронницы. Земля сельхозназначения - 46 Га". The price is listed as 11 000 р. за сотку and 50 600 000 р. for the entire object. The plot is located in the Novorazanskoye district, 45 km from the MCA. The area is 46 hectares with a cadastral ID of 15/52/26. The page also features a map and a detailed description of the plot.

Основные сведения об участке		Описание
Категория:	Земли сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного производства	Участок общей площадью 46 Га находится рядом с г. Бронницы (Московская область, Раменский район), на удалении 45 км от МКАД по Новоразанскому шоссе.
Вид использования земель:	Сельскохозяйственная деятельность, Коттеджное/дачное строительство	
Цели использования:	Сельскохозяйственная деятельность, Коттеджное/дачное строительство	Участок расположен в окружении лесного массива. Вблизи коттеджные, дачные поселки.
Направление (шоссе):	Новоразанское	
Область:	Московская область	Расположение участка позволяет использовать его как под коттеджное, дачное строительство, так и под производство сельскохозяйственной продукции.
Район:	Раменский	
Удаленность от МКАД, км:	45 км	* - стоимость не является публичной офертой и требует уточнения у менеджеров компании.
Расстояние от шоссе до участка:	3 км	
Площадь:	46 Га	
Характеристики:	красивый вид, примыкает к лесу	

ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ
Категории земель
Цели использования земель
Раменск
Индустральные парки

УСЛУГИ
Подбор участка
Развитие территорий
Помощь в реализации
Оценка
Fee-девелопмент

О ГК ГЕО ДЕВЕЛОПМЕНТ
Наши клиенты
История компании
Миссия и технологии
Руководство
Вакансии

КОНТАКТЫ
Карта проезда
8 (499) 490-07-74
Заказать звонок

Искать по сайту

Адрес: 125064, г. Москва, Нижний Суворовский переулок, 5, строение 18, 5 этаж (БЦ АРМА)
E-mail: info@geodevelopment.ru
График работы: Пн - Пт, 9:30 - 19:30

Мы в соц. сетях: f in

GEO DEVELOPMENT © 2005-2018 Geo Development - Купля и продажа земельных участков в Москве и Подмосковье. FUND MONKEY

Отчет об оценке рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (48 ед.) расположенных в Раменском, Орехово-Зуевском и Клинском районах Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный»

Объект аналог № 2

Земля сельхозназначения 105 Га | https://www.geodevelopment.ru/catalog/Dyakovo_159753/






Приложения prices Моспростор | Земля Сведения о государстве Главная в Краснодаре Область Google Загородный рынок Аналитика коммерции

GEO DEVELOPMENT ДЕВЕЛОПМЕНТ И ПРОДАЖА ЗЕМЕЛЬНЫХ АКТИВОВ 8 (499) 490-07-74 [Заказать звонок](#)

О ГК GEO ДЕВЕЛОПМЕНТ ПОСЁЛКИ ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ УСЛУГИ МЕДИА-ЦЕНТР КОНТАКТЫ

Продажа земельных участков / Земельные участки

Дьяково. Земля сельхозназначения - 105 Га

12 000 р.
за сотку


126 000 000 р.
стоимость объекта

Земли сельскохозяйственного назначения

Шоссе: Новорязанское
Район: Раменский
От МКАД: 42 км
Площадь: 105 Га
ID: 157580

[ОСТАВИТЬ ЗАЯВКУ](#)

Карта Спутник



Основные сведения об участке

Категория:	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид использования земли:	для сельскохозяйственного производства
Цели использования:	Сельскохозяйственная деятельность, Коттеджное/дачное строительство
Направление (шоссе):	Новорязанское
Область:	Московская область
Район:	Раменский
Удаленность от МКАД, км:	42 км
Расстояние от шоссе до участка:	2 км
Площадь:	105 Га
Характеристики:	красивый вид

Описание

Земельный массив общей площадью 105 Га состоит из двух участков, расположен в д. Дьяково (Раменский район, Московская область), на расстоянии 42 км от МКАД и 2 км от Новорязанского шоссе.

К земельному участку подходит асфальтированная дорога.

Участок хорошо подходит под средние и малотоннажную застройку.

* - стоимость не является публичной офертой и требует уточнения у менеджеров компании.

ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

Категории земель
Цели использования земель
Раменск
Индустриальные парки

УСЛУГИ

Подбор участка
Развитие территорий
Помощь в реализации
Оценка
Fee-девелопмент

О ГК GEO ДЕВЕЛОПМЕНТ

Наши клиенты
История компании
Миссия и технологии
Руководство
Вакансии

КОНТАКТЫ

Карта проезда

8 (499) 490-07-74
[Заказать звонок](#)

[Поиск по сайту](#)

Адрес: 105064, г. Москва, Нижний Осуальный переулок, 5, строение 18, 5 этаж (БЦ АРМА)
E-mail: info@geodevelopment.ru
График работы: Пн - Пт, 9:30 - 19:30

Мы в соц. сетях [f](#) [in](#)

© 2009-2018 Geo Development - Купля и продажа земельных участков в Москве и Подмосковье

GEO DEVELOPMENT FUNNY MONKEY

Объект аналог № 3

Продается участок Московская | x

https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/154287250/


10 окт. 15:14 | 307 просмотров, 0 за сегодня

Участок, 500 сот.

Московская область, Раменский район, Гжельское с/пос. На карте
 Новоразанское шоссе, 46 км от МКАД | Егорьевское шоссе, 45 км от МКАД

6 490 000 Р. ↓ 12 980 Р./сот.
 Следить за изменением цены
 +7 495 229-00-33
 +7 903 721-79-77
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.
 Написать сообщение

MAJOR Недвижимость
 Агентство недвижимости
 55 объявлений




1 фото

Площадь: 500 сот. Статус земли: Фермерское хозяйство

Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, 2 участка по 2,5 Га с/х назначение, 1,2 км от Московского малого кольца. Участок примыкает непосредственно к речке Гжелка. Кадастровый номер 50:23:0020391:141. Рельеф земельного участка плоский, подъезд от сельского поселения Гжельское по грунтовой дороге. Инженерные коммуникации располагаются в ближайшем населенном пункте Трошково на расстоянии 300 метров. ТОРГ. ID:22051

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
 +7 495 229-00-33, +7 903 721-79-77
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

На карте | Панорама | Похожее рядом



Объект аналог № 4

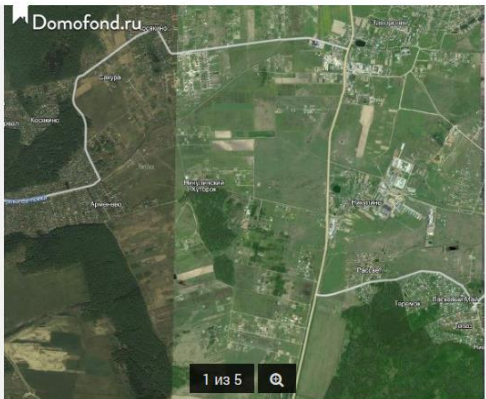
Земли сельхозназначения, 490 | x

https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-bronnitsy-115365143

7 000 000 РУБ. Земли сельхозназначения, 490 соток на продажу
 В ипотеку за 63 213 РУБ./мес. | раменский р-н с.Заворово, Бронницы, Московская область
 Бронницы

Выбрать ипотечную программу

Получать похожие объявления



1 из 5

Алексей
 Размещает объявления: 3 года 10 мес.
 Открыть другие объекты на продажу: 1
 Всего за 3 месяца: 0
 8 916 648-07-17
 Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru
 Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.
 Написать владельцу объявления

Связаться с владельцем 8 916 648-07-17

Земли сельхозназначения, 490 соток

Данный участок находится в собственности но не выведен из сельхоз-угодия, все документы в порядке. За участком постоянно ухаживают, если есть заинтересованность агентств - пожалуйста! участок покажу в любое время.

Создать заметку | Распечатать | Получить похожие | Пожаловаться

Образцы документов для сделки

Аналоги участки под сельхоз производство Орехово-Зуевского района

Объект аналог № 1

Купить коммерческую землю | X

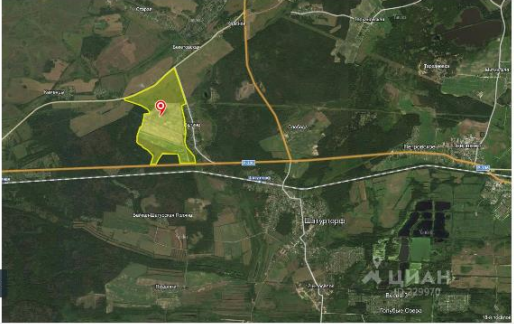
https://orekhovo-zuyevo.cian.ru/sale/commercial/137784339/

Приложения prices Моспростор | Земля Сведения о государстве Главная в Краснодаре Область Google Загородный рынок Аналитика коммерции

Коммерческая земля, 222 га

Московская область, Орехово-Зуевский район, Авсюнино поселок [На карте](#)
 Егорьевское шоссе, 92 км от МКАД

В избранное Поделиться Скачать Добавить Пожаловаться



1 фото

Площадь Категория
222 га Участок сельскохозяйственного назначения

Продается земля сельскохозяйственного назначения 222 га в Орехово-Зуевском районе Лот 164. Преимущества этого обширного земельного надела сразу бросаются в глаза. Прежде всего, это внушительная площадь свыше 222 гектаров плодородных земель. Нельзя не учитывать и его удачное расположение, ведь участок представляет собой широкие полевые массивы, насыщенные летом солнечными лучами и укрытые высокими сугробами зимой для сохранения наилучших свойств почвы. Участок является разработанным, поэтому вам не потребуется дополнительно инвестировать средства, чтобы добиться потрясающих результатов. На участок можно подъехать сразу с нескольких его концов. Земли обладают умеренной увлажненностью без заболоченности и без пересушенности грунта. Высокие полевые травы, идущие в рост с каждым днем, подтверждают плодородность этих почв. Фермерская деятельность, развернутая в границах данного массива, принесет высокую прибыль. Здесь можно найти место и для сенокоса, и для пастбищ, и для сельскохозяйственных построек с теплицами и животноводческими загонами.

29 326 440 Р
 132 102 Р за га
 Следить за изменением цены
 УСН

PRO
 Татьяна
+7 915 317-73-40
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
 Написать сообщение

Объект аналог № 2

Продается коммерческая земля | X

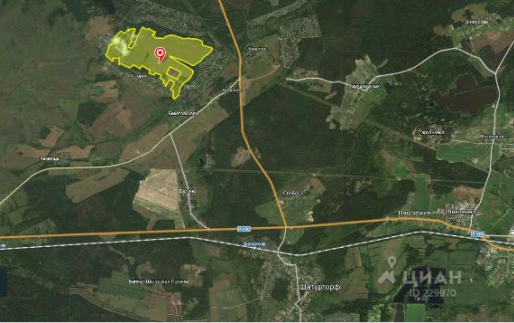
https://orekhovo-zuyevo.cian.ru/sale/commercial/137771670/

Приложения prices Моспростор | Земля Сведения о государстве Главная в Краснодаре Область Google Загородный рынок Аналитика коммерции

Коммерческая земля, 216 га

Московская область, Орехово-Зуевский район, Авсюнино поселок [На карте](#)
 Егорьевское шоссе, 92 км от МКАД

В избранное Поделиться Скачать Добавить Пожаловаться



1 фото

Площадь Категория
216 га Участок сельскохозяйственного назначения

Продается земля для фермерской деятельности 216 га в Орехово-Зуевском районе Лот 170. Участок, который предложен вам в качестве данного лота, обладает очень внушительными размерами около 216 гектаров отличной земли, готовой к разработке. Более того, он в настоящее время уже частично освоен, что позволяет существенно уменьшить затраты на дальнейшее его использование. Возвышенная местность благоприятствует качественному отводу снеговых и дождевых вод, а это исключает застояемость влаги и заболочивание земель. В этих местах издавна занимаются сельским хозяйством. Поэтому и предлагаемый массив станет идеальным в этой же сфере деятельности. Удачным вложением средств окажется птицеводство или разведение мясного и молочного скота. Все это говорит об одном: ваши фермерские начинания станут невероятно прибыльными в будущем. На участке можно не только основать отличные выпасы, но и приспособить отдельные места для сенокосов. Что касается инфраструктуры, то на участок можно подвести электричество и доставить всю технику по асфальтовой дороге.

28 486 920 Р
 131 884 Р за га

PRO
 Татьяна
+7 915 317-73-40
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
 Написать сообщение

Объект аналог № 3

Продажа коммерческой земли

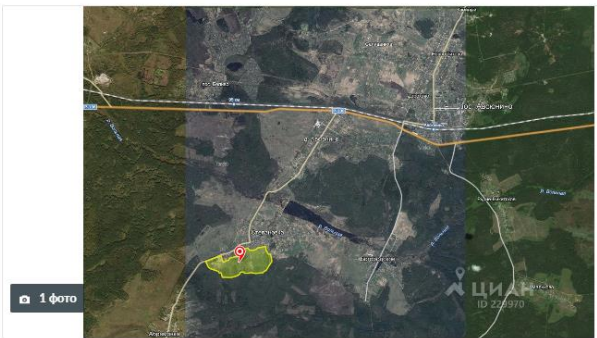
https://orekhovo-zuyevo.cian.ru/sale/commercial/137783253/

Приложения prices Моспростор | Земля Сведения о государстве Главная в Краснодаре Область Google Загородный рынок Аналитика коммерции

Коммерческая земля, 76 га

Московская область, Орехово-Зуевский район, Авсюнино поселок [На карте](#)
Егорьевское шоссе, 92 км от МКАД

В избранное Поделиться Скачать Добавить в избранное Пожаловаться



1 фото

Площадь: **76 га** Категория: **Участок сельскохозяйственного назначения**

Продается земля сельскохозяйственного назначения 76 га в Орехово-Зуевском районе. Лот 129. Отличный большой участок составляет по размерам более 76 гектаров. Расположен он вблизи от Степановки, именно отсюда и можно будет подвести на территорию надела все требуемые коммуникации. Северная граница участка стыкуется с деревней, запад его это выход на асфальтированную дорогу. На южных рубежах массива раскинулся восхитительный лес, молодая поросль заходит частично и на луговой массив. Тем не менее, кустарниковых зарослей на участке совсем немного, поэтому их не составит труда выкорчевать. Саму же древесину владелец сможет применить в качестве топлива и строительных материалов. Участок, который вы способны сделать своим, будет идеальным для ведения на нем животноводческой деятельности либо земледелия. При желании этот внушительный массив можно передать под строительство дачных домиков или небольшого коттеджного массива.

12 182 000 ₽
160 290 ₽ за га

PRO
Татьяна
+7 915 317-73-40
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
[Написать сообщение](#)

Объект аналог № 4

Купить коммерческую землю


https://orekhovo-zuyevo.cian.ru/sale/commercial/137785384/

Приложения prices Моспростор | Земля Сведения о государстве Главная в Краснодаре Область Google Загородный рынок Аналитика коммерции

Коммерческая земля, 66 га

Московская область, Орехово-Зуевский район, Авсюнино поселок [На карте](#)
Егорьевское шоссе, 92 км от МКАД

В избранное Поделиться Скачать Добавить в избранное Пожаловаться



1 фото

Площадь: **66 га** Категория: **Участок сельскохозяйственного назначения**

Продается земля сельскохозяйственного назначения 66 га в Орехово-Зуевском районе. Лот 148. В северной части Петрушино расположен крупный земельный надел, составляющий 66 гектаров жирных луговых почв. Самое хорошее применение для разработки этого участка решение заняться сельским хозяйством. С северной своей части широкий луг участка прилегает к лесу, а на юге окраины его выходят на околицу Петрушино. Именно от деревни есть возможность провести на территорию массива электричество, благо линия электропередач проходит как раз по границам этого массива. Из Петрушино также специалисты проведут сюда и газ. Подъезд к территории ничем не осложнен, тем более что здесь пролегает грунтовка, выводящая на асфальтовую дорогу. Единственный недостаток участка это свалка, которая находится на его западной стороне. Присутствует неподалеку и деревенское кладбище. В силу этого участок нежелательно использовать под жилищные застройки, хотя сельскохозяйственные мероприятия здесь будут крайне эффективны.

10 171 700 ₽
154 117 ₽ за га

PRO
Татьяна
+7 915 317-73-40
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
[Написать сообщение](#)

Аналоги участки под дачное строительство Раменский район

Объект аналог № 1

Продаю участок Московская с/п

https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/165717486/

Приложения prices Моспростор | Земля Сведения о государстве Главная в Краснодаре Область Google Загородный рынок Аналитика коммерции

Участок, 100 сот.
Московская область, Раменский район, Никоновское с/пос. На карте

Котельники, 60 мин. на транспорте
Новокашарское шоссе, 67 км от МКАД Новорязанское шоссе, 54 км от МКАД

В избранное Показать фото

8 фото

Площадь: 100 сот. Статус земли: Индивидуальное жилищное строительство

Раменский р-н, с/п. Никоновское, вблизи с. Заворово. Участок 1Га разделен на несколько участков от 10 до 20 соток. Назначение "ИЖС" - с/х под дачное строительство с правом возведения жилого дома и правом регистрации и проживания в нем. По границе коттеджная застройка. Рядом лес, очень живописное место! Много магазинов, рынков, в Заворово школа, сады. Возможен торг.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
+7 915 121-91-11
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

На карте Панорама Похожие рядом

3 000 000 ₪ ±30 000 ₪/сот.
Следить за изменением цены

+7 915 121-91-11
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

ФИО:
Максим Степанов

Объект аналог № 2

Продажа участка Московская с/п

https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/165119168/

Приложения prices Моспростор | Земля Сведения о государстве Главная в Краснодаре Область Google Загородный рынок Аналитика коммерции

Участок, 2 119 сот.
Московская область, Раменский район, Ульяновское с/пос. Новомайково деревня. На карте

Новорязанское шоссе, 60 км от МКАД

В избранное Показать фото

4 фото

Площадь: 2119 сот. Статус земли: Индивидуальное жилищное строительство

Первая береговая линия озера/пруда. 50:23:0050449:20 Сидячие строительство. Подъезд асфальт. Собственность. Прямые автобусы до метро. В 1 км есть садики и школа. Можно частями. Сергей 8-929-985-58-38

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
+7 929 985-58-38
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

На карте Панорама Похожие рядом

53 000 000 ₪ ±25 012 ₪/сот.
Следить за изменением цены

+7 929 985-58-38
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

СОБСТВЕННИК:
ID 13552362

Объект аналог № 3


Продам участок Московской обл. | <https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/154522502/>

Участок, 225 сот.

Московская область, Раменский район, Никулинский хуторок ДНП. На карте
 ■ Новорязанское шоссе, 54 км от МКАД ■ Новокаширское шоссе, 67 км от МКАД

7 900 000 ₽ 35 111 ₽/сот.
 +7 915 121-91-11
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.
 Написать сообщение

РБО
 Максим Степанов
 Еще 20 объектов



12 фото

Площадь: 225 сот. Статус земли: Индивидуальное жилищное строительство

Раменский р-н, с.п. Никоновское, граничит с ДНП Никулинский хуторок. До МКАД 54 км по Новорязанскому или 67 км по трассе М4-Дон, 15 км до г. Бронницы. Продается участок 225 соток (разбит на 18 прямоугольных участков). Разрешенное использование: "под дачное строительство, с правом возведения жилого дома и правом регистрации и проживания в нем". Вокруг и по границе дачно/коттеджная застройка. Рядом большие села Никоновское, Заверово - школы, сады, супермаркеты, рынки. Рядом речушка Сетовка, грибные леса. Очень живописное место! Электричество на участке! Торг!

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
 +7 915 121-91-11
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Объект аналог № 4

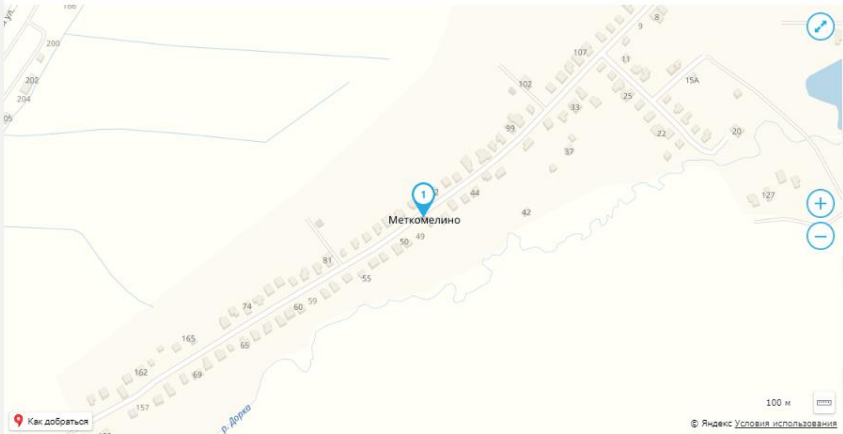
Продажа участка 200.28 соток | <https://1bn.ru/metkomelino/sale/uchastok/331336>

Участок 200.28 соток

Московская обл, Раменский р-н, Меткомелино д

6 000 000 ₽ 29 958 ₽/сот.
 Лот №331336

фотографии | Получить Выписку из ЕГРН



Как добраться

Адрес: Московская обл, Раменский р-н, Меткомелино д

Категория земли: 200.28 соток

Площадь: 200.28 соток

Информация: Электричество: нет
 Канализация:
 Газ:
 Вода:

Описание: Меткомелино, сельское поселение Новохаритоновское сельское поселение Новохаритоновское, продается участок, 200.28 соток, Лот № 20649. Егорьевское ш., 51 км от МКАД, Меткомелино, участок 200.28 соток, сельскохозяйственного, для дачного строительства с пропиской, зарегистрирован в 06.2012г. Электричество рядом, в 300 м село с газом, в 500м кемпинг. Рядом лес, в 2 км озеро.

Избранное: 0

Размещено: Мильнер Александр
 Адольфович
 +7 (910) 486-15-15
 Агентство недвижимости
 СЕСТ: Недвижимость

Позвонить | Написать

Этот лот опубликован автоматически

Напечатать | Пожаловаться

Размещено 03 ноября 2018
 Обновлено 10 ноября 2018

Аналоги участки под дачное строительство Клинский район

Объект аналог № 1

Продаю участок Московская о... x


https://klin.cian.ru/sale/suburban/157308976/

Приложения prices Моспростор | Земля Сведения о государ... Главная в Краснодаре Объ... Google :: Загородный рынок: Аналитика коммер...

Участок, 12,8 га

Московская область, Клинский район, Юрьевка деревня [На карте](#)
 Новорижское шоссе, 98 км от МКАД Ленинградское шоссе, 90 км от МКАД

В избранное [←](#) [↑](#) [↓](#) [↻](#) [Пожаловаться](#)



2 фото

Площадь: **12.8 га** Статус земли: **Индивидуальное жилищное строительство**

Продается участок земли 12.8 га. для дачного строительства с правом регистрации и проживания в них. Участок граничит с лесом. Рядом (150 метров) протекает река Локнаш. 300 метров есть пруд, в котором водится рыба. Электричество на участке. Газ по границе. Создан дачный потребительский кооператив (ДПК). Выполнен проект межевания. Получены свидетельства о праве собственности (от 8 до 18 соток). Разработан проект планировки и утвержден в Правительстве Московской области. Получены ТУ на подключение электричества и газа. Осталось только выполнить внутрипоселковую дорогу и проложить (подъездная дорога есть). Поможем консультациями на первом этапе.

Узнайте больше

12 000 000 ₪ 937 500 ₪/га
 Следить за изменением цены

+7 926 302-37-66
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

ID 12831347


Объект аналог № 2

Земля под коттеджи 38.04 Га (x

https://www.geodevelopment.ru/catalog/gorki_4777/

Приложения prices Моспростор | Земля Сведения о государ... Главная в Краснодаре Объ... Google :: Загородный рынок: Аналитика коммер...

Горки. Земля под дачи и коттеджи - 38.04 Га

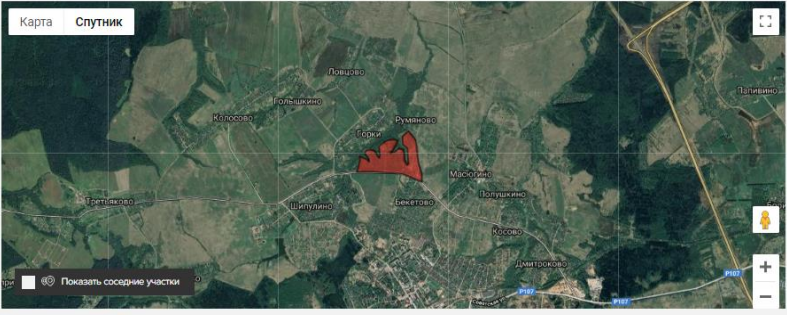


12 000 р. за сотку
45 648 000 р. стоимость объекта

Земли сельскохозяйственного назначения

Шоссе: Новорижское, Ленинградское
 Район: Клинский
 От МКАД: 80 км
 Площадь: 38.04 Га
 ID: 4777

ОСТАВИТЬ ЗАЯВКУ



Карта Спутник

Показать соседние участки

Показать участки на Google Maps

Основные сведения об участке Описание

Земля под коттеджи 38.04 Га (Г x)

https://www.geodevelopment.ru/catalog/gorki_4777/

Приложения prices Моспротострой | Земля | Сведения о государстве Главная в Краснодаре | Область | Google Загородный рынок Аналитика коммерции

Основные сведения об участке

Категория:	Земли сельскохозяйственного назначения для дачного строительства	Участок примыкает к лесному массиву, примыкает к дороге. Рядом протекает река Ямуга. Рельеф участка ровный. Очень красивое, живописное место.
Вид использования земли:	Коттеджное/дачное строительство	Участок под комплексное жилищное строительство.
Цели использования:	Новорижское, Ленинградское	- стоимость не является публичной офертой и требует уточнения у менеджеров компании.
Направление (шоссе):	Московская область	
Область:	Клинский	
Район:	80 км	
Удаленность от МКАД, км:	38.04 Га	
Площадь:	Собственность	
Правовой статус:	красивый вид, рядом река, примыкает к лесу	
Характеристики:		

Описание

Участок примыкает к лесному массиву, примыкает к дороге. Рядом протекает река Ямуга. Рельеф участка ровный. Очень красивое, живописное место.

Участок под комплексное жилищное строительство.

- стоимость не является публичной офертой и требует уточнения у менеджеров компании.

ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

- Категории земель
- Цели использования земель
- Раменск
- Индустриальные парки

МЕДИА-ЦЕНТР

- Новости
- Телевидение
- Печатные издания
- Вопрос-Ответ

УСЛУГИ

- Подбор участка
- Развитие территорий
- Помощь в реализации
- Оценка
- Фед-девелопмент

О Г К ГЕО ДЕВЕЛОПМЕНТ

- Наши клиенты
- История компании
- Миссия и технологии
- Руководство
- Вакансии

КОНТАКТЫ

Карта проезда

+7 (495) 926-08-75
Звонить звонок

Поиск по сайту

Мы в соц сетях [f](#) [in](#)

Адрес: 105064, г. Москва, Нижний Сусальный переулок, 5, строение 18, 5 этаж (БЦ АРМА)
E-mail: info@geodevelopment.ru
График работы: Пн – Пт, 9:30 – 19:30

© 2005-2018 Geo Development — Купля и продажа земельных участков в Москве и Подмосковье

FUNKY MONKEY

Объект аналог № 3

https://www.cian.ru/sale/suburban/198518133/

Участок, 10,44 га

Московская область, Клин городской округ, Радованье деревня [На карте](#)

Ленинградское шоссе, 80 км от МКАД Пятницкое шоссе, 87 км от МКАД

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Печать](#) [Попалуйста](#)

Оформи Ипотеку онлайн
10 банков за 10 минут
Узний решение


13 000 000 Р 1 245 211 Р/га
[Следить за изменением цены](#)

+7 925 127-47-30
+7 929 557-61-07

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

[Написать сообщение](#)

PRO
ID 195669
Еще 10 объектов



7 фото

Площадь **10.44 га** Статус земли **Садоводство**

Участок подходит под любую застройку: коттеджную, дачную. Круглогодичная подъездная дорога. Шикарные живописные места: рядом река, лес.

Таунхаусы в КП «Футуро Парк»
От 14,9 млн до 30 апреля, 23 км Новой Риги. Террасы на крыше. Озеро и пляж. Школа. Загляните на локал!
Тел.: +7 (495) 003-47-96

Проектная декларация на сайте futuro-park.com/documents. Застройщик Villegio Estate.

ЖК «Огни». Кварты в Раменках
2-комнатные квартиры 58,1 м2 от 11 млн р! 2 ванных комнаты, потолки 3,1 м, окна 2,1х2,1 м.
Тел.: (495) 154-24-27

Застройщик ООО «Развитие». Проектная декларация на сайте www.donstroy.com

Объект аналог № 4


https://tver.cian.ru/sale/suburban/200009315/

Участок, 350 сот.

Тверская область, Конаковский район, Павлюково деревня [На карте](#)
 Ленинградское шоссе, 110 км от МКАД

Оформи Ипотеку онлайн
10 банков за 10 минут
Узнай решение

3 000 000 ₽ 8 571 ₽/сот.
[Следить за изменением цены](#)
+7 985 401-88-34
 SMS доставлены не будут, звоните
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
[Написать сообщение](#)



3 фото

Площадь: **350 сот.** Статус земли: **Садоводство**

Продается земельный участок сельскохозяйственного назначения для ведения садоводства и огородничества СНТ, можно строить малоэтажные дачные дома, заниматься сельским хозяйством, участок граничит с д. Павлюково, 300 метров р. Дойбища, выезд на Ленинградское шоссе 1 км, круглогодичный подъезд по границе участка проходят эл. линии, рядом жилая деревня.

РЕСПЕКТ
Агентство недвижимости
На рынке с 2004 года
Еще 783 объекта

Александр Муравченко
Нет отзывов

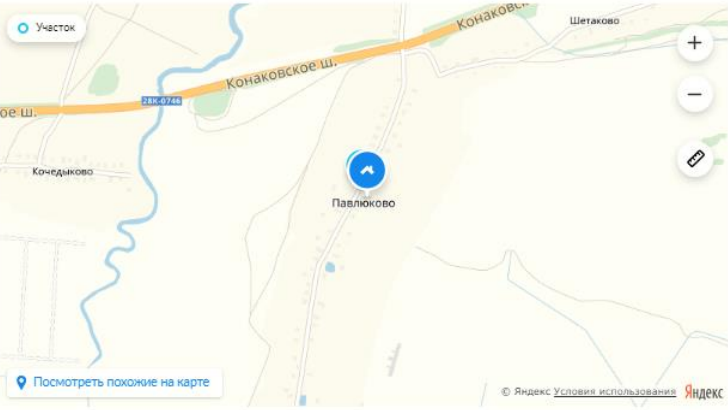
ООО «Усадьба Бакаев»
Тунхаус по цене 2км
Скидка до 2 млн р. до 30.04. Цены от 6,59 млн р. Жилой КП «Новое Бакаев», 5 км от Зеленограда.
Тел.: (499) 130-49-00

https://tver.cian.ru/sale/suburban/200009315/

Фотографии (3) [Описание](#) [На карте](#) [Контактное лицо](#) Участок, 350 сот.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
+7 985 401-88-34
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

На карте [360°](#) Панорама [88](#) Похожие рядом



Посмотреть похожие на карте

© Яндекс [Условия использования](#) **Яндекс**

Общая информация

Статус участка	Садоводство
Площадь участка	350 сот.

3 000 000 ₽ 8 571 ₽/сот.
[Следить за изменением цены](#)
+7 985 401-88-34
 SMS доставлены не будут, звоните
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
[Написать сообщение](#)

РЕСПЕКТ
Агентство недвижимости
На рынке с 2004 года
Еще 783 объекта

Александр Муравченко
Нет отзывов

ООО «Усадьба Бакаев»
Тунхаус по цене 2км
Скидка до 2 млн р. до 30.04. Цены от 6,59 млн р. Жилой КП «Новое Бакаев», 5 км от Зеленограда.
Тел.: (499) 130-49-00

ПРИЛОЖЕНИЕ 5. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ

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 № 50/023/001/2016-415

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: Кадастровый номер объекта: наименование объекта: назначение объекта: площадь объекта: инвентарный номер, литер: этажность (этаж): номер на поэтажном плане: адрес (местоположение) объекта: состав:	объекта (или условный) 50:23:0010379-2 Земельный участок Земли сельскохозяйственного назначения, для ведения дачного хозяйства 162 010 кв. м инвентарный номер, литер: этажность (этаж): номер на поэтажном плане: адрес (местоположение) объекта: Участок находится примерно в 1000 м по направлению на северо-восток от ориентира: д.Минино, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл.Московская, р-н Раменский, сельское поселение Гжельское 2.1 Владельцы инвестиционных паев - Собственники дачного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", устанавливаются на основании данных лицевого счетов владельцев инвестиционных паев. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Земельный фонд "Солид. Подмосковный" (Правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г за № 1028-94135580) под управлением Закрытого акционерного общества "Управляющая компания о которых устанавливается на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2. Правообладатель (правообладатели):	
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Собственность, № 50-50-23/051/2009-344 от 27.04.2009
4. Ограничение (обременение) права:	
4.1.1. Вид:	Доверительное управление. Участок находится примерно в 1000 м по направлению на северо-восток от ориентира: д.Минино, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл.Московская, р-н Раменский, сельское поселение Гжельское, кат.№ 50:23:0010379-2. 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 162010 кв. м
	дата государственной регистрации: 27.01.2016
	номер государственной регистрации: 50-50/023-50/999/001/2016-25/1

срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 27.01.2016 до 01.12.2027
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "РВМ-Капитал", ИНН: 7722563196
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Солид. Подмосковный" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-94135580 от 18.10.2007; Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 07.04.2015 №06/11
5. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6. Правовитязания:	отсутствуют
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8. Отметка о возращении отпущенного зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9. Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Махортыч 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 21.06.2002 г. № 52-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", использование сведений, содержащихся в настоящем документе, сособладалами в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

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

По сведениям, содержащимся в Едином государственном реестре недвижимости, органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, несут ответственность за достоверность информации, содержащейся в Едином государственном реестре недвижимости, за исключением информации, содержащейся в Едином государственном реестре недвижимости, предоставленной государственными органами, осуществляющими государственную регистрацию 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**

№ 50/023/001/2016-536

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: 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) 50:23:0010379:4 Земельный участок Земли сельскохозяйственного назначения, для личного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем 20 770 кв. м 20 770 кв. м 2 Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытое акционерное общество «Управляющая компания «ТрастЮнион - Фонды недвижимости» данные о которых устанавливаются на основании данных лицевого счета владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
3. Вид государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 50-50-23/076/2011-022 от 20.05.2011
4. Ограничение (обременение) права:	4.1.1. Вид: Довверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала, кат.№ 50:23:0010379:4; 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 20770 кв. м
дата государственной регистрации:	28.01.2016
номер государственной регистрации:	50-50/023-50/999/001/2016-269/2
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 «Недвижимость - Земельные участки Московской области» с/сфр «Солид Подмосковный» зарегистрированы в СФРР России от 18.10.2007г. за № 1028-94/155580 от 18.10.2007г.

5. Договоры участия в долевом строительстве:	Договор о передаче прав и обязанности по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 07.04.2015 №06/11 не зарегистрировано
6. Правовитязания:	отсутствуют
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8. Отметка о возражении юрполюции зарегистрированного права:	в 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 настоящем документе, в форме, которые несут ущерб правам и законным интересам третьих лиц, влечет ответственность, предусмотренную законодательством РФ.

СПЕЦИАЛИСТ - ПО РАЗЯДКА
Сидорова Ульяновна, и.о. заместителя и.о. заместителя

(подпись, печать государственного органа)

Карачукская М.С.
(подпись, печать)

(подпись, печать)

Целью выписки является предоставление информации о государственной регистрации прав, от имени государственного органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, от имени государственного органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, от имени государственного органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, от имени государственного органа, осуществляющего государственную регистрацию прав.

предоставляющей государственную регистрацию прав.

	Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 07.04.2015 №006/1	
5.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6.	Правовые акты:	отсутствуют
7.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8.	Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9.	Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Махортых Эдуард

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

СПЕЦИАЛИСТ 1-ГО РАЗРЯДА
 (подпись)
 Карасюк М. С.
 (фамилия, имя, отчество)
 осуществляющего государственную регистрацию прав

Получение выписки из Единого государственного реестра недвижимости осуществляется в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственного управления в соответствии с требованиями Федерального закона от 27.07.2017 №100-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч.1, ст.7)

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

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

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

Дата 13.02.2016 № 50/023/001/2016-482

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

1.	Характеристики объекта недвижимости:	50:23-0010379:3
	Кадастровый номер объекта:	Земельный участок
	наименование объекта:	Земли сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем
	назначение объекта:	24.491 кв. м
	площадь объекта:	
	инвентарный номер, литер, этажность (этаж):	
	номера на поэтажном плане:	
	адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала
	состав:	
2.	Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытое акционерное общество Управляющая компания "ТрастОнион - Фонды недвижимости" компания 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, № 50-50-23/076/2011-066 от 24.05.2011
4.	Ограничение (обременение) права:	4.1.1. вид: Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала, кад.№ 50:23-0010379:3, 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 24491 кв. м
	дата государственной регистрации:	28.01.2016
	номер государственной регистрации:	50-50/023-50/999/001/2016-219/2
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 28.01.2016 до 01.12.2027
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал», ИНН: 7722563196
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Совлад Подмосковский" зарегистрированы ФСФР России, 18.10.2007г. за № 1028-94/135580 от 18.10.2007г.



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Дата выдачи: 01.12.2015

Документы-основания: * Заявка на приобретение инвестиционных паев юридическими лицами от 28.04.2009 №СП-41

* Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Солд Подмосковный" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-04135580

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ-Подмосковный" данные о которых устанавливаются на основании данных счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 50-23/0010378.20

Объект права: Земельный участок для личного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, общая площадь 387392 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: участок находится примерно в 1200 м по направлению на северо-восток от ориентирной жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Раменский район, Гжельский с/о, дер.Минино, дом 130

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "02" июня 2009 года сделана запись регистрации № 50-50-23/083/2009-227

Государственный регистратор



Носков Е. Е.

50-БА 683342



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Дата выдачи: 01.12.2015

Документы-основания: • Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Солид Подмосковский" зарегистрированы ФСОР России 18.10.2007г. за № 1028-94135580

• Заявка на приобретение инвестиционных паев юридическими лицами от 28.04.2009 №СП-42
Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевый инвестиционный фонд 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: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 50-23-0010378:10

Объект права: Земельный участок для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 91670кв.м., адрес (местонахождение) объекта: участок находится примерно в 1500 м по направлению на северо-восток от ориентира д.Минино Гжельского с/о, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, д.Минино

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "02" июня 2009 года сделана запись регистрации № 50-50-23/083/2009-228

Государственный регистратор

Носков Е. Е.



50-БА 683341

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 № 50/023/001/2016-1380

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

1. Характеристики объекта недвижимости:	Кadaстровый (или условный) номер объекта:	50:23:0010378:187
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:	инвентарный номер, литер:	29 542 кв. м
этажность (этаж):	номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположен в северо-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 долявая собственность, № 50-50-23/042/2011-415 от 20.05.2011	
4. Ограничение (обременение) права:	4.1.1. вид:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала, кад. № 50:23:0010378:187. 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 29 542 кв. м
	дата государственной регистрации:	25.02.2016
	номер государственной регистрации:	50-50/023-50/999/001/2016-104/2
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 25.02.2016 до 01.12.2027
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Закрытое акционерное общество "Управляющая компания «РВМ Капитал», ИНН: 7722563196
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Солнечный" Московской области" зарегистрированы ФСФР России от 18.10.2007г. за № 1028-94/135580 от 18.10.2007г.

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

Выписка выдана: Махортых 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 июля 1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, допускается в форме, которые несут ущерб правам и законным интересам правообладателя, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

СПЕЦИАЛИСТ П. РАЗРЯДА
Исполнитель:  **Федосеева И. С.**
Исполнитель:  **Федосеева И. С.**

Получение выписки выданы из ЕПТД для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственной власти в целях получения государственной услуги по предоставлению информации о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Указанные органы власти, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, несут ответственность за достоверность информации, содержащейся в выписке.

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**

№ 50/023/001/2016-571

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: Кадастровый номер объекта: наименование объекта: назначение объекта: площадь объекта: инвентарный номер, литер: этажность (этаж): номера на поэтажном плане: адрес (местоположение) объекта: состав:	50:23:0010378:189 Земельный участок Земли сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем 29 797 кв. м инвентарный номер, литер: этажность (этаж): номера на поэтажном плане: адрес (местоположение) объекта: Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельца инвестиционных паев - Закрытое акционерное общество «Управляющая компания "ТрастЮнион - Фонды недвижимости"», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 50-50-23/042/2011-417 от 20.05.2011
4. Ограничение (обременение) права: 4.1.1. Вид:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала, кад. № 50:23:0010378:189, 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 29797 кв. м 27.01.2016
дата государственной регистрации:	50-50/023-50/999/001/2016-64/2
номер государственной регистрации:	с 27.01.2016 по 01.12.2016
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	лицо, в пользу которого Закрытое акционерное общество «Управляющая компания «РВМ Капитал», ИНН: 772563190
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	основание государственной регистрации: Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Солид Подмосковский" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-9415580 от 18.10.2007г.

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

Выписка выдана: Махорговых Эдуард

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим регистрацию в Едином государственном реестре недвижимости. 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, лицами, не являющимися участниками сделки, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

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

(подпись, печать)

Примечание: выписка из Единого государственного реестра недвижимости и Единого государственного реестра недвижимости является документом, подтверждающим государственную регистрацию права в Едином государственном реестре недвижимости. Данный документ является официальным документом, подтверждающим государственную регистрацию права в Едином государственном реестре недвижимости. Данный документ является официальным документом, подтверждающим государственную регистрацию права 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 ЕДИНОВОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

Дата 13.02.2016 № 50/023/001/2016-490

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: Кадастровый номер объекта: наименование объекта: назначение объекта: площадь объекта: инвентарный номер, литер: этажность (этаж): номера на поэтажном плане: адрес (местоположение) объекта: состав:	50:23/001/0378:192 Земельный участок Земли сельскохозяйственного назначения, для личного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем 15 822 кв. м инвентарный номер, литер: этажность (этаж): номера на поэтажном плане: адрес (местоположение) объекта: состав:
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владелец инвестиционных паев - Закрытое акционерное общество «Управляющая компания «ТрастЮно» - Фонда 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. Общая долевая собственность, № 50-50-23/042/2011-405 от 20.05.2011
4. Ограничение (обременение) права: 4.1.1. Вид:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала, кад. № 50:23/001/0378:192, 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 15822 кв. м
5. Договоры участия в долевом	Дата государственной регистрации: 01.02.2016 номер государственной регистрации: 50-50/023-50/999/001/2016-314/2 срок, на который установлено ограничение (обременение) права: с 01.02.2016 по 01.12.2027 лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: Закрытое акционерное общество «Управляющая компания «РВМ Капитал», ИНН: 7722563196 основание государственной регистрации: Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 07.04.2015 №606/11 не зарегистрировано

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

Выписка выдана: Махортыч 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 правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

СНЕЖАВИДСТ ЛЮ РАЗЯИДА
 (подпись участника долевого строительства)
 Карельский М. С.
 (фамилия, отчество)

Подписание выписки, включенной в ЕИРП для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственного управления, осуществляется в форме получения государственного сертификата на выписку, датую дублированием выписки, органом, выдавшим запрос, с использованием государственной информационной системы «Единый государственный реестр недвижимости» (ЕИРП).

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 № 50/023/001/2016-561

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: Кадастровый номер объекта: наименование объекта: назначение объекта: площадь объекта: инвентарный номер, литер: этажность (этаж): номера на поэтажном плане: адрес (местоположение) объекта: состав: 2. Правообладатель (правообладатели):	50:23:0010378:557 Земельный участок Земли сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем 27 606 кв. м 27 606 кв. м 2 Москва область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала 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 депозитов владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер государственной регистрации права: 4. Ограничение (обременение) права: 4.1.1. Вид:	3.1. Общая долевая собственность, № 50-50-23/076/2011-046 от 23.05.2011 Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала, кад. № 50:23:0010378:557, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, общая площадь 27606 кв. м
дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок на который установлено ограничение (обременение) права: лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: основание государственной регистрации:	28.01.2016 50-50/023-50/999/001/2016-2832 с 28.01.2016 по 01.12.2027 Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал», ИНН: 7722563196 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Солид Подмосковский" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-94135380 от 18.10.2007г.

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

Выписка выдана: Махортых Эдуард

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

СПЕЦИАЛИСТ 1-ГО РАЗРЯДА
Александр М. С.

(подпись, печать)

Получение выписки заверено в ЕФТРУ. Аккредитованная организация для в рамках государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственной власти в Московской области государственного и муниципального уровня, аккредитованная в Едином информационном Указанное органы, обязаны запрашивать у Регистрации сведения о государственной регистрации права от 27.09.2010 №101-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг" (ст. 4).

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

Дата 13.02.2016 № 50/023/001/2016-602

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

1. Характеристики объекта недвижимости: Кадастровый номер объекта: наименование объекта: назначение объекта: площадь объекта: инвентарный номер, литер: этажность (этаж): номера на поэтажном плане: адрес (местоположение) объекта: состав:	50:23:0010378:565 Земельный участок Земли сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем 27 606 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 депо владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 50-50-23/076/2011-060 от 23.05.2011
4. Ограничение (обременение) права: 4.1.1. вид:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала, кад. № 50:23:0010378:565, 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 27 606 кв. м 28.01.2016 дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение (обременение) права: лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: основание государственной регистрации:

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

Выписка выдана: Махортых Эдуард

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 11 Федерального закона от 21.12.1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", использование сведений, содержащихся в настоящем выписке, осуществляется в форме, которые несут ущерб правам и законным интересам правообладателей, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

СПЕЦИАЛИСТ ГО РАЗЯДА
(должность государственного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)
Кордацкая М. С.
(подпись, печать)

Получение выписки является платной услугой. В случае получения выписки в электронном виде, информация об этом будет размещена на официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (www.fedres.ru). Информация об оплате выписки размещена на официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (www.fedres.ru).

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 № 50/023/001/2016-1368

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 недвижимости
Кадастровый номер объекта:	50/23/001/0378/559
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
инвентарный 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 - 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 и дата государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 50-50-23/076/2011-137 от 24.05.2011
4. Ограничение (обременение) права:	
4.1.1. вид:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположен юго-восточной части кадастрового квартала, када № 50/23/001/0378/559, Земельный участок, категория земель - земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правах регистрации проживания в нем, общая площадь 26898 кв. м
дата государственной регистрации:	25.02.2016
номер государственной регистрации:	50-50/023-50999/001/2016-163/2
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: 7722563196
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Солд Подмосквний" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-94/135580 от 18.10.2007г.

Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 07.04.2013 №06/11	
5. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6. Правовитязания:	отсутствуют
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8. Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9. Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Махортык Эдуард Иванович

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, 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, влечет для их пользователей, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателя, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Специалист И. С. [подпись]

Выручене: выписки выданы по ЕПН для последующего предоставления сведений государственной регистрации в органы государственной власти, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в соответствии с требованиями Федерального закона от 21.07.2010 №149-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч.1, ст.11

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

Выписка выдана: Махортых Эдуард 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 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, осуществляется в форме, которая не наносит ущерб правам и законным интересам третьих лиц. Присоединяется выписка из Единого государственного реестра недвижимости, подготовленная в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

СПЕЦИАЛИСТ 1 ВАРЯВА
(подпись) (или наименование организации)

Специалист государственного кадастрового учета

Получение выписки из Единого государственного реестра недвижимости осуществляется в форме электронного документа, подписанного квалифицированной электронной подписью, удостоверяющей личность владельца электронной подписи, и/или в форме бумажного документа, подписанного квалифицированной электронной подписью, удостоверяющей личность владельца электронной подписи, и/или в форме бумажного документа, подписанного собственноручно.

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

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

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

Дата 10.03.2016 № 50/023/001/2016-1205

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

1. Характеристики объекта недвижимости:	Кadaстровый номер объекта: 50/23/001/0367/6
наименование объекта:	Земельный участок
назначение объекта:	Земли сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем
площадь объекта:	26,763 кв. м
инвентарный номер, литер:	
этажность (этаж):	
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположен в юго-западной части кадастрового квартала
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "ТрасЮлон" Фонды недвижимости" дочке которых участвуют на основании данных лицевых счетов владельцы 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, № 50-50-23/076/2011-138 от 24.05.2011
4. Ограничение (обременение) (права):	4.1.1. вид: Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположен в юго-западной части кадастрового квартала, кадаз № 50/23/001/0367/6. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для личного строительства (спраом возведения жилого дома с площадью не более 20763 кв. м) проживания в нем, общая площадь 26763 кв. м
дата государственной регистрации:	25.02.2016
номер государственной регистрации:	50-50/023-50/999/001/2016-168/2
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 "РВМ Капитал", ИНН: 7725263196
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Солид Подмосквонный" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-94135580 от 18.10.2007г.

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

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

№ 50/023/001/2016-579

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: Кадастровый номер объекта: наименование объекта: назначение объекта: площадь объекта: инвентарный номер, литер: этажность (этаж): номера на поэтажном плане: адрес (местоположение) объекта: состав:	объекта недвижимости: 50:23:0020459:22 Земельный участок Земли сельскохозяйственного назначения, под данное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем 29 600 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 депо владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 50-50-23/225/2010-103 от 13.12.2010
4. Ограничение (обременение) права:	4.1.1. вид: Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в юго-западной части кадастрового квартала, кад.№ 50-23:0020459:22. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: под личное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, общая площадь 29600 кв. м дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок на который установлено ограничение (обременение) права: Управляющая общество «РВМ Капитал», ИНН: 7725263196 Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал», ИНН: 7725263196 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Солид Подмосковский" зарегистрированы ФОНД России 18.10.2007г. за № 1028-94135580 от

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

Выписка выдана: Махортых Эдуард

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 29.09.2002 № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, не влечет ответственности, ущерб правам и законным интересам третьих лиц, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

СПЕЦИАЛИСТ 1-ГО РАЗРЯДА

Мухометов Илья Владимирович (подпись)

Мухометов Илья Владимирович (подпись)

Получение выписки является платным. ВПН для последующего предоставления в органы государственной власти, органы государственного управления и органы государственного контроля (надзора) не требуется. Дату и информацию об оплате выписки можно узнать на официальном сайте ФГУП "Росреестр" (http://rosreestr.ru) или по телефону 8 (800) 100-3727.

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
№ 50/023/001/2016-472

Дата 13.02.2016

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

1. Характеристики недвижимости:	объекта недвижимости
Кадастровый номер объекта:	50:23:0020379:8
наименование объекта:	Земельный участок для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем
назначение объекта:	земли сельскохозяйственного назначения
площадь объекта:	94 600 кв. м
инвентарный номер, литер:	
этажность (этаж):	
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Участок находится примерно в 1000 м по направлению на юго-восток от ориентира д.Бактево, расположенного за пределами участка, адрес ориентира Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", устанавливаются на основании данных лиц, счетов владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда "Земельный фонд "Солид Подмосковский" (Правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-94135580) под управлением Закрытого акционерного общества "Управляющая компания" которых устанавливаются на основании данных лиц, 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, № 50-50-23/154/2007-027 от 11.12.2007
4. Ограничение (обременение) права:	
4.1.1. Вид:	Доверительное управление, участок находится примерно в 1000 м по направлению на юго-восток от ориентира д.Бактево, расположенного за пределами участка, адрес ориентира Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское, кад.№ 50:23:0020379:8, Земельный участок для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, категория земель, земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 94600 кв. м
	дата государственной регистрации: 27.01.2016

номер государственной регистрации:	50-50/023-50/999/001/2016-33/1
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 27.01.2016 до 01.12.2016
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 "Земельный фонд "Солид Подмосковский" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-94135580 от 18.10.2007г., 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. Правовитязания:	отсутствуют
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8. Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9. Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Махортых Эдуард

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

СПЕЦИАЛИСТ ГОРАЗЯДА
Корзюк М.С.
(подпись, печать)

Получение выписки из Единого государственного реестра недвижимости в органы государственной власти, органы местного самоуправления и иные организации, осуществляющие государственную регистрацию прав, осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2010 №203-ФЗ "Об информации, относящейся к государственной тайне" и иными нормативными актами.

**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**

№ 50/023/001/2016-431

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 недвижимости
Кадастровый номер объекта:	(или условный) 50:23-0020379:7
наименование объекта:	Земельный участок для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем
назначение объекта:	земли сельскохозяйственного назначения
площадь объекта:	129 700 кв. м
инвентарный номер, литер:	
этажность (этаж):	
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	участок находится примерно в 900 м по направлению на юго-восток от ориентира д.Бахтево, расположенного за пределами участка, адрес ориентира :Московская область, Раменский район, сельское поселение Г.Жельское
состав:	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", устанавливаются на основании данных лицевого счета владельца инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда "Подмосковный" (Правления фонда "Солд Подмоск. обл. инвестиц. фонд") ФСОФР России 18.10.2007г. за № 1028-94135580 под управлением Закрытого акционерного общества "Управляющая компания", о которых устанавливаются на основании данных лицевого счета 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, № 50-50-23/154/2007-028 от 11.12.2007
4. Ограничение (обременение) права:	4.1.1. Вид: Доверительное управление, участок находится примерно в 900 м по направлению на юго-восток от ориентира д.Бахтево, расположенного за пределами участка, адрес ориентира :Московская область, Раменский район, сельское поселение Г.Жельское, № 50:23-0020379:7. Земельный участок для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, категория земель - земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 129700 кв. м
	дата государственной регистрации: 27.01.2016
	номер государственной регистрации: 50-50/023-50/999/001/2016-26/1

регистрации:	с 27.01.2016 до 01.12.2027
срок, на который установлено (обременение) права:	Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "РВМ Капитал", ИНН: 7722563196
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Подмосковный" Земельный фонд "Солд Подмоск. обл. инвестиц. фонд" ФСОФР России 18.10.2007г. за № 1028-94135580 от 18.10.2007г.
основание государственной регистрации:	Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 07.04.2015 №006/1
5. Договора участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6. Правовые акты:	отсутствуют
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8. Отметка о возращении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9. Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Махортых Эдуард

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

СПЕЦИАЛИСТ 1-ГО РАЗЯДА Караская М. С.

(подпись) (фамилия, имя, отчество)

Служба МР

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии

Получение выписки является из ВРП для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственного управления в целях предоставления информации о государственной регистрации, кадастре и картографии. Указанные органы обязаны обеспечить конфиденциальность информации, содержащейся в выписке, в соответствии с требованиями Федерального закона от 27.07.2010 №100-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ст.1, ст.7.

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

Дата 13.02.2016 № 50/023/001/2016-462
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: 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) 50/23/0020393/13 Земельный участок для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем земли сельскохозяйственного назначения 620 376 кв. м инвентарный номер, литер: этажность (этаж): номера на поэтажном плане: адрес (местоположение) объекта: участок находится примерно в 2000 м по направлению на юг от ориентира административное здание, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, с. Гжельское, ул. Совхозная, строен. 2
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Собственники дачного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда "Подмосковный" (Правила доверительного управления зарегистрированы ФССФР России 18.10.2007г. за № 1028-94135580) под управлением Закрытого акционерного общества "Управляющая компания" о которых сведения вносятся 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. Общая долевая собственность, № 50-50-23/154/2007-192 от 17.12.2007
4. Ограничение (обременение) права:	4.1.1. Вид: Доверительное управление участком находится примерно в 2000 м по направлению на юг от ориентира административное здание, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, с. Гжельское, ул. Совхозная, строен. 2, кал. № 50/23/0020393/13, Земельный участок для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, категория земель - земля сельскохозяйственного назначения, бошая площадь 620376 кв. м
дата государственной регистрации:	27.01.2016

номер государственной регистрации:	50-50/023-50/999/001/2016-18/2
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 27.01.2016 по 01.12.2027
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "РВМ Капитал", ИНН: 7722563196
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом, неликвидности "Земельный фонд "Солид Подмосквонный" зарегистрированы ФССФР 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. Договора участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6. Правоприказанья:	отсутствуют
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8. Отметка о возращении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9. Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Махортых Эдуард

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

СПЕЦИАЛИСТ ЛГО РАЗВЯЦА
(подпись, М.П.) Калышская М.С.
(подпись, печать)

Получение выписки выдана из ЕПР для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2010 №208-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч.1, ст.7)

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

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

Дата 13.02.2016 № 50/023/001/2016-389

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: Кадастровый номер объекта: наименование объекта: назначение объекта: площадь объекта: инвентарный номер, литер: этажность (этаж): номера на поэтажном плане: адрес (местоположение) объекта: состав: Праваобладатель (правообладатели):	объекта (или условный) 50:23:0020379;9 Земельный участок для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем земли сельскохозяйственного назначения 271 500 кв. м инвентарный номер, литер: этажность (этаж): номера на поэтажном плане: адрес (местоположение) объекта: состав: Праваобладатель (правообладатели):
2. Вид, номер государственной регистрации права: Ограничение (обременение) права: 4.1.1. вид:	3.1. Общая доля в собственности, № 50-50-23/154/2007-032 от 11.12.2007 Доверительное управление, участок находится примерно в 800 м по направлению на север от ориентира: д.Бахтеево, расположенного за пределами Московской области, адрес ориентира: Московская область, Раменский район, с/пос. № 50:23:0020379;9, Новохаритоновское, кад.№ 50:23:0020379;9. Земельный участок для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, общая площадь 271500 кв. м

номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение (обременение) права: лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: основание государственной регистрации:	50-50/023-50/999/001/2016-2211 с 27.01.2016 до 01.12.2027 Закрытое акционерное общество компания "РВМ Капитал", ИНН: 7722563196 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Солид Подмосковский" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-94135580 от 18.10.2007г. Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 07.04.2015 №06/11
5. Договора участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6. Правопритязания:	отсутствуют
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8. Отметка о возражении отпущенного 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 органами государственной регистрации недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости Московской области от 27.01.2016 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", использование сведений, содержащихся в настоящем документе, в форме, которая наносит ущерб правам и законным интересам правообладателя, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

СПЕЦИАЛИСТ 1-ГО РАЗРЯДА
(наименование государственного органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)

Казачская М. С.
(подпись, печать)

Поиск информации выполнен по ЕПРП для предоставления информации о государственной регистрации недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости Московской области от 27.01.2016 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", информация, содержащаяся в настоящем документе, является актуальной (действительной) на дату получения запроса органами государственной регистрации недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости Московской области от 27.01.2016 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", информация, содержащаяся в настоящем документе, в форме, которая наносит ущерб правам и законным интересам правообладателя, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

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

Дата 13.02.2016 № 50/023/001/2016-530

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

1. Характеристики объекта недвижимости:	объекта
Кадастровый номер объекта:	50:23-0020379:14
наименование объекта:	Земельный участок для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем
назначение объекта:	земли сельскохозяйственного назначения
площадь объекта:	23 119 кв. м
инвентарный номер литер:	.
этажность (этаж):	.
номера на поэтажном плане:	.
адрес (местоположение) объекта:	участок находится примерно в 1400 м по направлению на юг от ориентира: жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское, д.Бахтеево, д.130
состав:	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Земельный фонд "Солид Подмосковный" (Правила доверительного управления зарегистрированы под управлением Закрытого акционерного общества "Управляющая 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, № 50-50-23/154/2007-034 от 11.12.2007
4. Ограничение права:	(обременение)
4.1.1. Вид:	Доверительное управление, участок находится примерно в 1400 м по направлению на юг от ориентира: жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское, д.Бахтеево, д.130, кадастр № 50:23-0020379:14, Земельный участок для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 23 119 кв. м
дата государственной регистрации:	28.01.2016

номер государственной регистрации:	50-50/023-50/999/001/2016-249/1
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 28.01.2016 по 01.12.2027
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Закрытое акционерное общество "Управляющая компания «РВМ Капитал», ИНН: 7722563196
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Солид Подмосковный" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-94135580 от 18.10.2007г.; Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 07.04.2015 №066/11
5. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6. Правовитязания:	отсутствуют
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8. Отметка о возращении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9. Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Махортых Эдуард

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

СПЕЦИАЛИСТ 1-ГО РАЗРЯДА

(наименование государственного органа, выдавшего выписку)

Махортых Эдуард (фамилия, имя, отчество)

Получение выписки осуществляется по ЕПР для последующего предоставления информации государственным органам, осуществляющим государственную регистрацию прав и органы государственного кадастрового учета недвижимости, а также для предоставления информации лицам, имеющим право на получение сведений из Единого государственного реестра недвижимости. Выписка предоставляется бесплатно.

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 № 50/023/001/2016-460
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 недвижимности:	объекта	
Кадастровый номер объекта:	(или условный)	50:23-0020379:13
наименование объекта:		Земельный участок для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем
назначение объекта:		земли сельскохозяйственного назначения
площадь объекта:		226 298 кв. м
инвентарный номер, литер:		
этажность (этаж):		
номера на поэтажном плане:		
адрес (местоположение) объекта:		участок находится примерно в 2000 м по направлению на юго-запад от ориентира: жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Раменский район, сельское поселение Новоархариновское, д. Бахтеево, д. 130
состав:		2.1. Владельцы инвестиционных паев - Собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", устанавливаются на основании данных лицевого счета владельца инвестиционных паев. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Земельный фонд "Солид Подмосковный" (Правила доверительного управления зарегистрированы ФССФР России 18.10.2007г. за № 1028-94135580) под управлением Закрытого акционерного общества "Управляющая компания" данных лиц, которых устанавливаются на основании данных лицевого счета владельца инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев. № 50-50-23/154/2007-040 от 11.12.2007
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		3.1. Общая долевая собственность, № 50-50-23/154/2007-040 от 11.12.2007
4. Ограничение права (обременение):		Доверительное управление, участок находится примерно в 2000 м по направлению на юго-запад от ориентира: жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Раменский район, сельское поселение Новоархариновское, д. Бахтеево, д. 130, кадастр № 50:23-0020379:13, Земельный участок для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 226298 кв. м
	дата государственной регистрации:	27.01.2016

номер государственной регистрации:	50-50/023-50/999/001/2016-24/1
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 27.01.2016 до 01.12.2027
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "РВМ Капитал", ИНН: 7722563196
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Солид Подмосковный" зарегистрирован ФССФР России, 18.10.2007г. за № 1028-94135580 от 18.10.2007г.
Договоры участия в долевом строительстве:	Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 07.04.2015 №066/1
5. Договора участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6. Правовитязания:	отсутствуют
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8. Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9. Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Махортык Эдуард

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются фактическими (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 22-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, специалистами или в форме, которые несут ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

СПЕЦИАЛИСТ Л.ГО.РАЗЯЛА
Специальное государственное учреждение
Специализированный государственный реестр прав

Карельская М.С.

(подпись, печать)

Получение выписки выдана в БРП для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственного исполнительного аппарата в соответствии с требованиями Федерального закона от 27.07.2010 № 160-ФЗ "Об организации работы государственных исполнительных органов" (ст. 1, ст. 7)

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
ВЫПИСКА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ
№ 50/023/001/2016-429

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: 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) 50:23-0020393;11 Земельный участок для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем земли сельскохозяйственного назначения 794 685 кв. м инвентарный номер, литер: этажность (этаж): номера на поэтажном плане: адрес (местоположение) объекта: участок находится примерно в 600 м по направлению на юго-запад от ориентира: административное здание, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Раменский район, сельское поселение Г. Жельское, с. Речица, ул. Совхозная, строен. 2
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Собственники паев инвестиционного фонда недвижимости "Земельный фонд "Солид Подмосковский" (Правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-94135580 под управлением Закрытого акционерного общества "Управляющая компания" о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре счетов владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 50-50-23/154/2007-190 от 17.12.2007
4. Ограничение (обременение) права:	4.1.1. Вид: Доверительное управление участком площадью примерно в 600 м по направлению на юго-запад от ориентира: административное здание, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Раменский район, сельское поселение Г. Жельское, с. Речица, ул. Совхозная, строен. 2, кал. № 50:23-0020393;11 - Земельный участок для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, категория земель - земля сельскохозяйственного назначения, общая площадь 794685 кв. м
дата государственной регистрации:	27.01.2016

номер государственной регистрации:	50-50/023-50/999/001/2016-16/2
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 27.01.2016 по 01.12.2027
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "РВМ Капитал", ИНН: 7722563196
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Солид Подмосковский" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-94135580 от 18.10.2007. Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 07.04.2015 №066/11
5. Договора участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6. Правопритязания:	отсутствуют
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8. Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9. Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

Выписка выдана: 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 настоящем выписке, собственными или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам владельцев объектов, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

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

Получено заверенное выпиской из ЕДНГ для предоставления правок-исправлений в органы государственной власти, органы государственного управления и органы государственного управления в Республике Крым, территориальное отделение Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 27.02.2016 № 50/023-50/999/001/2016-16/2

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ

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

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

Дата 13.02.2016 № 50/023/001/2016-455

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: 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) Земельный участок Земли сельскохозяйственного назначения, под домашнее строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем 908 498 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 депо владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 50-50-23/219/2010-003 от 01.12.2010
4. Ограничение (обременение) права:	4.1.1. Вид: Доверительное управление дата государственной регистрации: 27.01.2016 номер государственной регистрации: 50-50/023-50/999/001/2016-15/2 срок на который установлено ограничение (обременение) права: с 27.01.2016 до 01.12.2027
5. Договоры участия в долевом строительстве:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал", ИНН: 7722563196 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Солид Подмосковский" зарегистрированы ФССФ России 18.10.2007г. за № 1028-94/135380 от 18.10.2007г. Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 07.04.2015 №066/11

1

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

Выписка выдана: Махорных Эдуард

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

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

Получение выписки выдано из ЕПР для предоставления в качестве государственной власти, органы местного самоуправления и государственные бюджетные фонды в соответствии с законодательством Российской Федерации от 27.01.2016 № 066/11. Обращение направлено в вышестоящие органы власти. Адрес: Московская область, район Раменский, Новохарьитоновский с/п, д. Сидорово, д.30

2



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

повторное, взамен свидетельства: 11.12.2007

Дата выдачи: 01.12.2015

Документы-основания: * Заявка №СП-31 на приобретение инвестиционных паев юридическими лицами от 14.11.2007г

* Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Солид Подмосковский" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-94135580

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд 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

Кадастровый(условный) номер: 50:23:0020394.5

Объект права: Земельный участок для ведения сельхозпроизводства, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 70400кв.м , адрес (местонахождение) объекта: участок находится примерно в 400 м по направлению на юг от ориентира: д.Фенно, расположенного за пределами участка, адрес ориентира :Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "11" декабря 2007 года сделана запись регистрации № 50-50-23/154/2007-030

Государственный регистратор



Носков Е. Е.

50-БА 683343



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

повторное, взамен свидетельства: 11.12.2007

Дата выдачи: 11.12.2015

Документы-основания: Заявка №СП-19 на приобретение инвестиционных паев юридическими лицами от 14.11.2007г

• Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Солид Подмосковский" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-94135580

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевый инвестиционный фонд 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

Кадастровый(условный) номер: 50-23-0020394-6

Объект права: Земельный участок для сельскохозяйственного производства, категория земля: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 119158кв.м, адрес (местонахождение) объекта: участок находится примерно в 1300 м по направлению на юго-запад от ориентира:жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Раменский район, сельское поселение Гужельское, д.Фенило, д.28

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "11" декабря 2007 года сделана запись регистрации № 50-50-23/154/2007-039



Государственный регистратор

(подпись: и.п.)
50-50-23/154/2007-039

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**

№ 50/023/001/2016-484

Дата 13.02.2016

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

1. Характеристики недвижимости:	объекта
Кадастровый номер объекта:	50-23-0020394-9
наименование объекта:	Земельный участок
назначение объекта:	Земли сельскохозяйственного назначения, Для сельскохозяйственного производства
площадь объекта:	21 109 кв. м
инвентарный номер литер:	
этажность (этаж):	
номера на поэтажном плане:	
адрес (местонахождение) объекта:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Гужельское, земельный участок расположен в центральной 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 государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 50-50-23/0762011-065 от 24.05.2011
4. Ограничение (обременение) права:	
4.1.1. Вид:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Гужельское, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала, кал.№ 50-23-0020394-9, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 21109 кв. м
дата государственной регистрации:	28.01.2016
номер государственной регистрации:	50-50/023-50/999/001/2016-267/2
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 Клипша", ИНН: 7722563196
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Солид Подмосковский" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-94135580 от 18.10.2007г. Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным

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

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

Дата 13.02.2016 № 50/023/001/2016-421
 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: Кадастровый номер объекта: наименование объекта: назначение объекта: площадь объекта: инвентарный номер, литер: звонность (этаж): номера на поэтажном плане: адрес (местоположение) объекта: состав:	объекта (или условный) номер объекта: Земельный участок Земли сельскохозяйственного назначения, Для сельскохозяйственного производства 28 283 кв. м Московская область, Раменский район, сельское поселение Гужельское, земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельца инвестиционных пасов - Закрытое акционерное общество Управляющая компания "Тристан" - Фонды недвижимости" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных пасов в реестре владельцев инвестиционных пасов и счетов депозитов владельцев инвестиционных пасов.
3. Вид, номер государственной регистрации права:	3.1. Общая долявая собственность, № 50-50-03/016/2012-047 от 14.02.2012.
4. Ограничение (обременение) права:	
4.1.1. вид:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Гужельское, земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала, кад. № 50-23-0020394-19. Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, общая площадь 28283 кв. м.
дата государственной регистрации:	21.01.2016
номер государственной регистрации:	50-50/023-50/999/001/2015-6043/2
срок, на который установлено ограничение права:	с 21.01.2016 до полного исполнения сторонами своих обязанностей
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал", ИНН: 7722563196
основание государственной регистрации:	Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления недвижимым имуществом от 07.04.2015 №066/11 от 07.04.2015
5. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6. Правовитязание:	отсутствуют

5. Договоры участия в долевом строительстве:	фондом от 07.04.2015 №066/11 не зарегистрировано
6. Правовитязание:	отсутствуют
7. Заявленные в судебном порядке права требовании:	данные отсутствуют
8. Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9. Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Махортык Эдуард
 Сведения, содержащиеся в настоящем документе являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 13.07.2002 № 97-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, не допускается в любой форме, которая наносит ущерб праву собственности, законным интересам лиц, в отношении которых несет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

СПЕЦИАЛИСТ ГО РАЗЯЕЛА
 (подпись, И.П.Ф.) ШИВАКОВА М. С.
 (подпись, И.П.Ф.)



Документ выданы в соответствии с требованиями к форме государственной выписки, установленной в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 27.07.2007 № 500-ПП. Об организации предоставления государственной услуги по предоставлению государственной выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 27.07.2007 № 500-ПП, см. сайт ФГБУ "Росреестр" - rosreestr.ru

**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 № 50/023/001/2016-408

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:	объект
Кадастровый номер объекта:	(или условный) 50:23:0020394:14
наименование объекта:	Земельный участок
назначение объекта:	Земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства
площадь объекта:	27 622 кв. м
инвентарный номер, литер:	
этажность (этаж):	
номер на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцам инвестиционных паев - Закрытое акционерное общество «Управляющая компания "ТрастЮнион - Фонды недвижимости"», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов для владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 50-50-23/017/2012-184 от 13.02.2012
4. Ограничение (обременение) права:	
4.1.1. Вид:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала, кад. № 50:23:0020394:14, земельный участок, категория земель - земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 27622 кв. м
дата государственной регистрации:	21.01.2016
номер государственной регистрации:	50-50/023-50/999/001/2015-60472
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 21.01.2016 до полного исполнения сторонами своих обязательств
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Закрытое акционерное общество «Управляющая компания "РВМ Капитал"», ИНН: 7722563196
основание государственной регистрации:	Договор о передаче прав и обязательств по договору доверительного управления недвижимым имуществом от 07.04.2013 №06/11 от 07.04.2013
5. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6. Правопритязания:	отсутствуют

1

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

Выписка выдана: Малютых 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 24 июля 1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, влечет для ее получателя ответственность за ущерб правам и законным интересам третьих лиц, в том числе, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

СПЕЦИАЛИСТ 1-ГО РАЗРЯДА
Курочкина М. С.
Инициалы (ИП)

осуществляющего государственную регистрацию прав

Получение выписки является бесплатным. При получении выписки государственной власти, органом осуществляющим государственную регистрацию прав, предоставляется информация о наличии государственной регистрации права, обременения, ограничения, ипотеки, а также о наличии зарегистрированных в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним объектов недвижимости, принадлежащих государственным и муниципальным лицам, и т.д.

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: 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) номер: 50:23:0010367:10 Земельный участок Земли сельскохозяйственного назначения, Для сельскохозяйственного производства 29 835 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 депо владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 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 южной части кадастрового квартала, кал. № 50:23:0010367:10. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, общая площадь 29835 кв. м 27.01.2016 дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение (обременение) права: лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: основание государственной регистрации:

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

Выписка выдана: Михортык Эльвирд

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 24 июля 1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, является не в форме, которые несут ущерб правам и законным интересам правообладателей, а в форме, которые несут преимущественную законность интересов Российской Федерации.

СПЕЦИАЛИСТ 1-ГО РАЗРЯДА
 (имеет специальное личное дело о праве)
 (подпись, И.О.Ф.)
 Керасова М.С.
 (подпись, отпечаток)

Получение выписки является бесплатным по ЕДРП для государственного заказчика в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственного управления в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 27.01.2016 № 50/023/001/2016-461. Для получения выписки необходимо обратиться в органы власти, осуществляющие государственные услуги, в соответствии с требованиями к получению выписки.

5. Договоры участия в долевом строительстве:	фондом от 07.04.2015 №06/11 не зарегистрировано
6. Правопритязания:	отсутствуют
7. Заявленные в судебном порядке права, требования:	данные отсутствуют
8. Отметка о возражении относительно зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9. Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

Выписка выдана: 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 настоящем выписке, способами для в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

СПЕЦИАЛИСТ 1-ГО РАЗРЯДА
(должность, занимаемая)
Корницкая М.С.
(подпись, печать)

(подпись, печать)

Получение выписки выдано из ЕГРП для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделки с ним, осуществляется в соответствии с требованиями Федерального закона от 27.07.2010 №302-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч.1, ст.7

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

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

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

Дата 13.02.2016 № 50/023/001/2016-489

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

1. Характеристики объекта недвижимости: Кадастровый номер объекта: наименование объекта: назначение объекта: площадь объекта: инвентарный номер, литер: этажность (этаж): номера на поэтажном плане: адрес (местоположение) объекта: состав:	50:23:0010367:7 Земельный участок Земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства 20 483 кв. м 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. 3.1. Общая долевая собственность, № 50-50-23/017/2012-150 от 08.02.2012
2. Правообладатель (правообладатели):	
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	
4. Ограничение (обременение) права:	
4.1.1. Вид:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала, кадастровый номер 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:	50-50/023-50/999/001/2016-274/2
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 "Солны Подмосковья" зарегистрированы ФСОИР России 18.10.2007г. за № 1028-94135580 от 18.10.2007г. Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ

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

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

№ 50/023/001/2016-495

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 недвижимости
Кадастровый номер объекта:	50:23:0010367:9
наименование объекта:	Земельный участок
назначение объекта:	Земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства
площадь объекта:	20 189 кв. м
инвентарный номер, литер:	
этажность (этаж):	
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытое акционерное общество Управляющая компания "ТрастЮнион - Фонды недвижимости" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 50-50-23/017/2012-151 от 08.02.2012
4. Ограничение (обременение) права:	
4.1.1. Вид:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала, кад. № 50:23:0010367:9, Земельный участок, категория земель - земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, общая площадь 20189 кв. м
дата государственной регистрации:	28.01.2016
номер государственной регистрации:	50-50/023-50/999/001/2016-276/2
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 28.01.2016 по 01.12.2027
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал», ИНН: 7722563196
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Солид Подмосковский" зарегистрированы ФСФР России от 18.10.2007г. за № 1028-94135580 от 18.10.2007г. Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным

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

Выписка выдана: Махортык Эльдар

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 24 июля 1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" истолкование сведений, содержащихся в настоящей выписке, производится так, в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам граждан, организаций, органов государственной власти, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

СПЕЦИАЛИСТ ГО РАЗЪЯВЛЕНИЯ
(осуществляющего государственную регистрацию прав)

Карачкина М.С.
(подпись, печать)

Получено выпиской выдана в БРП для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственного управления в области государственного учета, регистрации, правового обеспечения. Для получения информации обращайтесь в органы власти, осуществляющие государственную регистрацию прав (Ф.И.О. и адрес).

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

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

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

Дата 13.02.2016 № 50/023/001/2016-573

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

1. Характеристики недвижимости:	объекта недвижимости:	
Кадастровый номер объекта:	(или условный) номер объекта:	50:23-0010378:568
наименование объекта:	Земельный участок	Для
назначение объекта:	Земли сельскохозяйственного назначения, сельскохозяйственного производства	
площадь объекта:	27 606 кв. м	
инвентарный номер, литер:		
этжность (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 пав - Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "ТрастЮнион - Фонды недвижимости" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных пав в реестре владельцев инвестиционных пав и счетов депо владельцев инвестиционных пав.	
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 50-50-23/017/2012-148 от 08.02.2012	
4. Ограничение (обременение) права:		
4.1.1. вид:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала, кад. № 50:23-0010378:568, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, общая площадь 27606 кв. м	
дата государственной регистрации:	28.01.2016	
номер государственной регистрации:	50-50/023-50/999/001/2016-273/2	
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 28.01.2016 по 01.12.2027	
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Закрытое акционерное общество "Управляющая компания «РВМ Капитал», ИНН: 7722563196	
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Недвижимости "Земельный Фонд "Солид Подмосковный" зарегистрированы Ф.О.С.Ф.И.Росси от 18.10.2007г. за № 1028-94135380 от 18.10.2007г.; Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным	

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

Выписка выдана: Махортык Эдуард

Высведения, содержащиеся в настоящем документе, являются верными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 29.07.2017 №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, не влечет ответственности за нарушение прав и законным интересам третьих лиц, которые несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

СПЕЦИАЛИСТ 1-ГО РАЗРЯДА
(должность, наименование должности лица, уполномоченного на осуществление государственного управления)
Бирюков А.И. (подпись, МП)
Карельская М.С. (подпись, печать)

Подлинное заверенное выписку из ЕПДГ для предоставления, предоставляется в органы государственной власти, органы местного самоуправления и государственные органы, а также в целях получения государственных и муниципальных услуг, не требуется. Данную информацию указательные органы, обязаны запрашивать (базисный номер от 27.07.2010 №070-03 "Об организации предоставления государственной услуги")

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 28.01.2016 :

не зарегистрировано

Качелина О. А.

Государственный регистратор



50-ББ № 517111



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

повторное, взамен свидетельства: 27.11.2012;
29.11.2012

28.01.2016

Дата выдачи:

Документы-основания: • Соглашение о расторжении Договора №15 купли-продажи земельного участка от 31 января 2012 года от 05.10.2012

• Акт приема-передачи недвижимого имущества от 30.06.2011

• Заявка на приобретение инвестиционных паев юридическими лицами от 16.06.2011 №СП-54

• Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Солид Подмосковский", зарегистрированы Федеральной службой по финансовым рынкам 18.10.2007, реестровый номер № 1028-94135580

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевый инвестиционный фонд 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.

Кадастровый(условный) номер: 50-03-0070280-22

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 922 847 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Клинский район, участок находится примерно, в 1 км по направлению на северо-восток от ориентира, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл. Московская, р-н Клинский, с/пос. Петровское, д. Дятлово.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "26" ноября 2012 года сделана запись регистрации № 50-03/068/2012-483

Государственный регистратор

Качелина О. А.



(подпись, М.П.)
50-03/068/2012-483

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

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

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

Дата выдачи: "31" июля 2012 года

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

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Земельный фонд "Солид-Подмосковный"

Вид права: Общая долевая собственность

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

Кадастровый (или условный) номер: 50:24:00600416:10

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

Регистратор
Баранова С.О.
(подпись)

50-АГН 631400