

## **Обязательная информация:**

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

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

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

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

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



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«ФАНДОЦЕНКА»

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор

ООО «ФандОценка»



Н.П. Ивашкова/

## ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ 417/24

земельных участков (26 ед.), расположенные в Раменском районе Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный»

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки):	02.11.2024 г.
Дата составления отчета:	02.11.2024 г.
Заказчик:	АО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РВМ - Подмосковный»
Исполнитель:	ООО «ФандОценка»

Москва – 2024

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

**Володарскому А.В.**

**Уважаемый Алексей Владимирович!**

На основании Задания на оценку № 11/24 от 28.10.2024 г. к Договору № ФО/15-2015 от «15» апреля 2015 года об оценке имущества, составляющего АО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РВМ - Подмосковский», Оценщик произвел оценку рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (26 ед.), расположенные в Раменском районе Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковский».

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

Оценка объекта оценки была проведена по состоянию на 02 ноября 2024 года с использованием метода сравнения продаж сравнительного подхода.

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

**23 247 635 (Двадцать три миллиона двести сорок семь тысяч шестьсот тридцать пять) рублей.**

В том числе:

№ п/п	Объект права	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м.	Рыночная (справедливая) стоимость участка (округленно), руб.
1.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020452:23	19 325	545 550
2.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020452:28	28 202	796 140
3.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020452:29	28 196	795 970
4.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020452:30	29 058	820 310
5.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020452:31	22 279	628 940

№ п/п	Объект права	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м.	Рыночная (справедливая) стоимость участка (округленно), руб.
6.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020452:33	29 697	838 350
7.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020452:34	28 201	796 110
8.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020452:35	29 736	839 450
9.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020460:16	29 719	1 248 500
10.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020452:32	19 506	819 450
11.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020460:24	29 623	1 244 460
12.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020460:25	13 622	572 260
13.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020460:26	18 608	781 720
14.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020460:17	22 746	955 560
15.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020460:23	28 967	1 216 900
16.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020294:25	22 717	1
17.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020294:26	28 574	1
18.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020279:8	15 330	1
19.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020464:2	58 400	1
20.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020464:5	53 930	1
21.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020464:4	37 457	1 114 720
22.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020464:1	20 700	575 670
23.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020452:24	29 163	1 816 560
24.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020452:26	29 191	1 816 260

№ п/п	Объект права	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м.	Рыночная (справедливая) стоимость участка (округленно), руб.
25.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010348:195	26 752	2 551 610
26.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010348:196	25 727	2 473 140
	<b>Итого</b>			<b>23 247 635</b>

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

<b>1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ</b> .....	<b>7</b>
<b>2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b> .....	<b>10</b>
2.1. Обоснование использования стандартов при проведении оценки объекта оценки .....	10
2.2. Используемая терминология .....	11
2.3. Вид определяемой стоимости и результат оценки .....	14
<b>3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ</b> .....	<b>17</b>
3.1. Допущения .....	17
3.2. Ограничительные условия .....	18
3.3. Заявление о соответствии .....	18
<b>4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ</b> .....	<b>20</b>
4.1. Сведения о Заказчике .....	20
4.2. Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора .....	20
4.3. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор .....	20
<b>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</b> .....	<b>22</b>
<b>6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ</b> .....	<b>23</b>
6.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки .....	23
6.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки .....	23
6.3. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости .....	23
6.4. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке .....	24
6.5. Итоговая стоимость объекта оценки .....	24
<b>7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>26</b>
7.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки .....	26
7.2. Идентификация объекта оценки .....	26
7.3. Описание местоположения объекта оценки .....	28
7.4. Перечень оцениваемых объектов .....	31
7.5. Анализ наиболее эффективного использования .....	42
<b>8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ</b> .....	<b>44</b>
8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта .....	44
8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект .....	55
8.3. Анализ оптового рынка земельных участков в Московской области .....	57
8.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект .....	60
8.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости .....	62
8.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки ....	65
<b>9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ</b> .....	<b>67</b>
9.1. Последовательность определения стоимости .....	68
9.2. Рыночный (сравнительный) подход .....	71
9.3. Доходный подход .....	73
9.4. Затратный подход .....	75
9.5. Определение стоимости в рамках сравнительного подхода .....	76
<b>10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ</b> .....	<b>97</b>
10.1. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости .....	97
10.2. Итоговая стоимость объекта оценки .....	97
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>102</b>
1. Правовая информация .....	102
2. Методическая информация .....	102

<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ</b>	<b>103</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ.....</b>	<b>105</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>111</b>

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

<b>Объект оценки, (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)</b>	Земельные участки (26 ед.), расположенные в Раменском районе Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный»
<b>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей приведены в документации и информации, предоставленной Заказчиком и описаны в приложении к заданию</b>	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей приведены в документации и информации, предоставленной Заказчиком и описаны в разделе 7 Отчета.
<b>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)</b>	Земельные участки (26 ед.), расположенные в Раменском районе Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный» Пообъектно в разделе 7 Отчета.
<b>Права, учитываемые при оценке Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав</b>	Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «РВМ - Подмосковный» под управлением АО УК «РВМ Капитал». При оценке объекта оценки учитывается право собственности на объект оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объект считается свободным от ограничений (обременений) указанных прав
<b>Цель оценки</b>	Определение рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки для совершения сделки купли-продажи и определение стоимости имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «РВМ-Подмосковный», в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев». На основании Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «1.3. Стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28.12.2015 г. № 217 н.
<b>Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке</b>	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
<b>Вид стоимости</b>	Справедливая стоимость (п. 4 ФСО II – иные виды стоимости)
<b>Предпосылки стоимости</b>	Предпосылки стоимости <sup>1</sup> : 1) предполагается сделка с объектом оценки; 2) участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3) дата оценки 02.11.2024 г.; 4) предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование; 5) характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.
<b>Основания для установления предпосылок стоимости</b>	Основания для установления предпосылок: вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки (для целей определения стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости в

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

	соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»)
<b>Дата оценки</b>	02.11.2024г.
<b>Период (срок) проведения работ</b>	28.10.2024-02.11.2024г.
<b>Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки</b>	Выписка из Единого государственного реестра прав и свидетельство о государственной регистрации права
<b>Иные существенные допущения</b>	Оцениваемые земельные участки оцениваются с учетом ухудшающих характеристик и очистки некоторых участков от кустов и деревьев.
<b>Ограничения оценки</b>	<p>Согласно целям и задачам оценки в настоящем Отчете определяется стоимость конкретного имущества при конкретном использовании на базе методов и процедур оценки, отражающих характер имущества и обстоятельств, при которых данное имущество наиболее вероятно можно продать на открытом рынке.</p> <p>Отчет достоверен лишь в полном объеме, любое соотнесение частей стоимости, с какой-либо частью объекта является неправомерным, если это не оговорено в отчете.</p> <p>Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности.</p> <p>Исполнитель в процессе подготовки отчета об оценке исходит из достоверности правоустанавливающих документов на объект оценки.</p> <p>Экспертиза имеющихся прав на объект Заказчиком не ставилась в качестве параллельной задачи и поэтому не выполнялась. Оценка стоимости проведена, исходя из наличия этих прав с учетом имеющихся на них ограничений.</p> <p>Исполнитель предполагает отсутствие каких-либо скрытых, то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта, фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов.</p> <p>Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.</p> <p>Исполнитель предоставляет обзорные материалы (фотографии, экспликации и т.д.) исключительно для того, чтобы помочь пользователю Отчета получить представление о собственности.</p> <p>От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда;</p> <p>Исходные данные о составляющих объекта оценки, используемые при подготовке отчета, получаются, по мнению Исполнителя, из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому в отчете делаются ссылки на источники информации.</p> <p>Исполнитель не производит технической и экологической экспертизы имущества оцениваемой компании. Выводы о состоянии активов делаются на основе информации, предоставленной Заказчиком.</p> <p>Содержание Отчета является конфиденциальным для Исполнителя, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, а также случаев представления отчета в соответствующие органы при возникновении спорных ситуаций.</p> <p>В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Исполнитель предоставляет копии хранящихся отчетов или информацию из них уполномоченным государственным органам либо органам местного самоуправления.</p> <p>Результаты оценки достоверны лишь в указанных оценки и на указанную дату проведения оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на величину оцененной стоимости.</p> <p>Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего Отчета является некорректным и может привести к искажению результатов оценки.</p> <p>Оценщиком не производится осмотр объекта оценки, вследствие чего оценка производится исходя из информации полученной от Заказчика.</p>
<b>Указание на форму</b>	В форме электронного документа и/или на бумажном носителе

<b>составления отчета об оценке</b>	
<b>Иная информация, предусмотренная ФСО для отражения в задании на оценку</b>	Отсутствует
<b>Форма представления итоговой стоимости</b>	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа с приведением суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
<b>Иные специфические требования к отчету об оценке</b>	Исполнитель обязуется предоставить заказчику информационное письмо с подтверждением размещения оценщиком, осуществившим оценку объекта оценки, данных отчета на официальном сайте саморегулируемой организации оценщиков, в которой состоит оценщик, в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня размещения такой информации. Информационное письмо предоставляется один раз в квартал по всем отчетам, выпущенным исполнителем для заказчика в предыдущем квартале.
<b>Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин</b>	Не требуется

## 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

### 2.1. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 2.2. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

сделку по отчуждению имущества.

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

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

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

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

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

#### **Основная терминология, используемая в затратном подходе**

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

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

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

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

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

#### **Основная терминология, используемая в доходном подходе**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Основная терминология, используемая в сравнительном подходе**

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

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

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

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

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

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

### **2.3. Вид определяемой стоимости и результат оценки**

Исходя из цели оценки и условий, определенных Заданием на оценку № 11/24 от 28.10.2024 г. к Договору № ФО/15-2015 от «15» апреля 2015 года об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «РВМ - Подмосковный», принят следующий вид оцениваемой стоимости – рыночная (справедливая) стоимость.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

при определении рыночной стоимости, например, некоторые аспекты синергетической стоимости, возникающие при совмещении материальной заинтересованности.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **3.1. Допущения**

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

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.
2. Оценщик осуществляет расчет стоимости Объекта оценки с учетом индивидуальных характеристик земельных участков, предоставленных заказчиком и указанных пообъектно в разделе 7 Отчета.
3. Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Оцениваемые права (требование) считаются достоверными и достаточными для рыночного оборота оцениваемого объекта. Объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
4. Данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации.
5. Исполнитель не принимает на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты проведения оценки и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость Объекта оценки, если таковые не должны были быть предвидены и учтены Оценщиком в процессе выполнения работ.
6. Исполнителю не известно о существовании каких-либо причин, по которым факты и данные, изложенные в настоящем отчете, могли бы быть признаны неверными.
7. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На ООО «ФандОценка» не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов или по рассмотрению таких факторов, если они будут раскрыты после завершения процедур по оценке.
8. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.
9. Финансовые отчеты и другая необходимая информация, предоставленная Заказчиком оценки или его представителями в ходе проведения оценки, были приняты без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие результаты деятельности предприятия в течение соответствующих периодов.
10. Общедоступная отраслевая и статистическая информация была получена из источников, которые Оценщик считает достоверными, но, по независящим от Оценщика объективным причинам, данная информация не позволяет достоверно спрогнозировать влияние пандемии на ценообразование рынка объекта оценки.
11. Оценщик не гарантирует точного достижения результатов, прогнозируемых заказчиком оценки, так как события и обстоятельства часто реализуются не так, как ожидается вначале. Различие между планируемыми и фактическими результатами может быть существенным. Достижение прогнозируемых результатов зависит от действий, планов и предположений менеджмента, а также внешних условий. Условия, для которых выполнены расчеты являются корректными (сценарий социально-экономического и отраслевого развития в условиях пандемии и в условиях обстоятельств после 24.02.2022). При развитии внешней и внутренней ситуации на рынках по иному сценарию результат оценки может существенно отличаться от определенного в отчете об оценке.
12. Данные, на которых основана оценка, ограничены по количеству или качеству по причине нестабильности рыночных условий в связи с ситуацией высокой неопределенности на внешнем и внутренних рынках, в связи с чем возможные границы интервала стоимости могут быть шире (+/-50%).

Поскольку открытая информация по объективным причинам не позволяет достоверно выполнить прогнозы внутренних и внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки, при проведении оценки принимаются специальные допущения по ключевым факторам, использованным оценщиком при расчетах.

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

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

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

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

### **3.2. ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ**

Отчет подготовлен в соответствии со следующими ограничениями:

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

### **3.3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ**

Оценщик делает заявление о том, что:

- факты, представленные в отчете правильны, и основываются на знаниях оценщика;
- содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах принятых ограничений и допущений;
- оценщик не имеет настоящей и ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
- вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете;
- Оценка была проведена в соответствии с:
  - Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
  - общими стандартами оценки (ФСО I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
  - специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №8, утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.),
  - а также в соответствии со стандартами и правилами оценочной деятельности Союза Специалистов Оценщиков «Федерация Специалистов Оценщиков», Утверждены Решением Советом Союза специалистов оценщиков «Федерация Специалистов Оценщиков» Протокол № 472 «18» ноября 2022 г.;

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

Оценщик



**К.О. Домарева**

## 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

### 4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

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

### 4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА

Фамилия Имя Отчество	Домарева Ксения Олеговна
Дополнительные сведения	Почтовый адрес: 125284, город Москва, ш. Хорошёвское, д. 32А Тел.: +7 (499) 550-1509 Эл. адрес: k.domareva@mail.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Членство в СРО – член «Союза «Федерация Специалистов Оценщиков»; включен в реестр оценщиков за регистрационным № 558. Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» 109147, г. Москва, ул. Марксистская, дом 34, стр. 10, оф. 7. Контактный телефон. 8 (495) 107-93-70 Внесена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за рег. № 0017
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке №240000707 по специальности «Оценка собственности», специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» выданный ИДПО «ФГБОУ ВПО «Ставропольский государственный аграрный университет» 06.05.2013 г. Диплом о высшем образовании КП №03901 по специальности «Финансы и кредит», выданный ФГАОУ ВПО «Северо-Кавказский федеральный университет» 20.06.2013 г.
Номер, дата и направление квалификационного аттестата в области оценочной деятельности	№ 042744-1 от 02.08.2024 г. по направлению «Оценка недвижимости»
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Договор/полис № 2400SB40R7383 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности САО «ВСК», дата выдачи 27.09.2024 г. Срок действия полиса: с 28.09.2024 г. по 27.09.2025 г., Страховая сумма: 300 000 (Триста тысяч) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности, лет	11
Местонахождение оценщика	125284, город Москва, ш. Хорошёвское, д. 32А
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Трудовой договор № ТД-2/21 от 05.07.2021 г.
Степень участия оценщика в проведении оценки объекта оценки	а) сбор информации об объекте оценки; б) анализ рынка объекта оценки; в) расчет рыночной стоимости объекта оценки; г) формирование отчёта об оценке.
Сведения о независимости оценщика	Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости

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

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ФандОценка»

<b>Место нахождения</b>	Почтовый адрес: 125284, город Москва, ш. Хорошёвское, д. 32А, пом XIII ком. 83,87
<b>Сведения о страховании при осуществлении оценочной деятельности</b>	Ответственность юридического лица при осуществлении оценочной деятельности застрахована в САО «РЕСО-Гарантия», полис к договору № 922/2504121360 от 22.12.2023 года, страховая сумма в период с 01 января 2024 г. по 31 декабря 2024 г. – 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
<b>ОГРН</b>	1107746432903
<b>Дата присвоения ОГРН</b>	26.05.2010 г.
<b>Дата регистрации юридического лица</b>	26.05.2010 г.
<b>Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</b>	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 № 11/24 от 28.10.2024 г. к Договору № ФО/15-2010 от «15» апреля 2015 года об оценке имущества, заключенный Акционерным обществом «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ - Подмосковский», именуемое в дальнейшем «Заказчик» и обществом с ограниченной ответственностью «ФандОценка», именуемое в дальнейшем «Исполнитель».

### 6.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

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

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

### 6.3. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

Полученный результат может быть использован лишь с учетом следующих ограничений:

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

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

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

Объект оценки	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
Земельные участки (26 ед.), расположенные в Раменском районе Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный».	Не применялся	23 247 635	Не применялся

#### 6.5. ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки, по состоянию на дату оценки округленно с учетом индивидуальных характеристик, составляет без учета НДС<sup>2</sup>;

**23 247 635 (Двадцать три миллиона двести сорок семь тысяч шестьсот тридцать пять) рублей.**

В том числе:

№ п/п	Объект права	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м.	Рыночная (справедливая) стоимость участка (округленно), руб.
1.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020452:23	19 325	545 550
2.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020452:28	28 202	796 140
3.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020452:29	28 196	795 970
4.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020452:30	29 058	820 310
5.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020452:31	22 279	628 940
6.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020452:33	29 697	838 350
7.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020452:34	28 201	796 110
8.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020452:35	29 736	839 450
9.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020460:16	29 719	1 248 500
10.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020452:32	19 506	819 450
11.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020460:24	29 623	1 244 460

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

№ п/п	Объект права	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м.	Рыночная (справедливая) стоимость участка (округленно), руб.
12.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020460:25	13 622	572 260
13.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020460:26	18 608	781 720
14.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020460:17	22 746	955 560
15.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020460:23	28 967	1 216 900
16.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020294:25	22 717	1
17.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020294:26	28 574	1
18.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020279:8	15 330	1
19.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020464:2	58 400	1
20.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020464:5	53 930	1
21.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020464:4	37 457	1 114 720
22.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020464:1	20 700	575 670
23.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020452:24	29 163	1 816 560
24.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020452:26	29 191	1 816 260
25.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010348:195	26 752	2 551 610
26.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010348:196	25 727	2 473 140
	<b>Итого</b>			<b>23 247 635</b>

Оценщик



К.О. Домарева

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

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

Таблица 7.1-1 Опись полученных от Заказчика документов

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

### 7.2. Идентификация Объекта оценки

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

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

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

Источник: составлено Оценщиком

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

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

Источник: составлено Оценщиком

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

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

**Вид права:** общая долевая собственность.

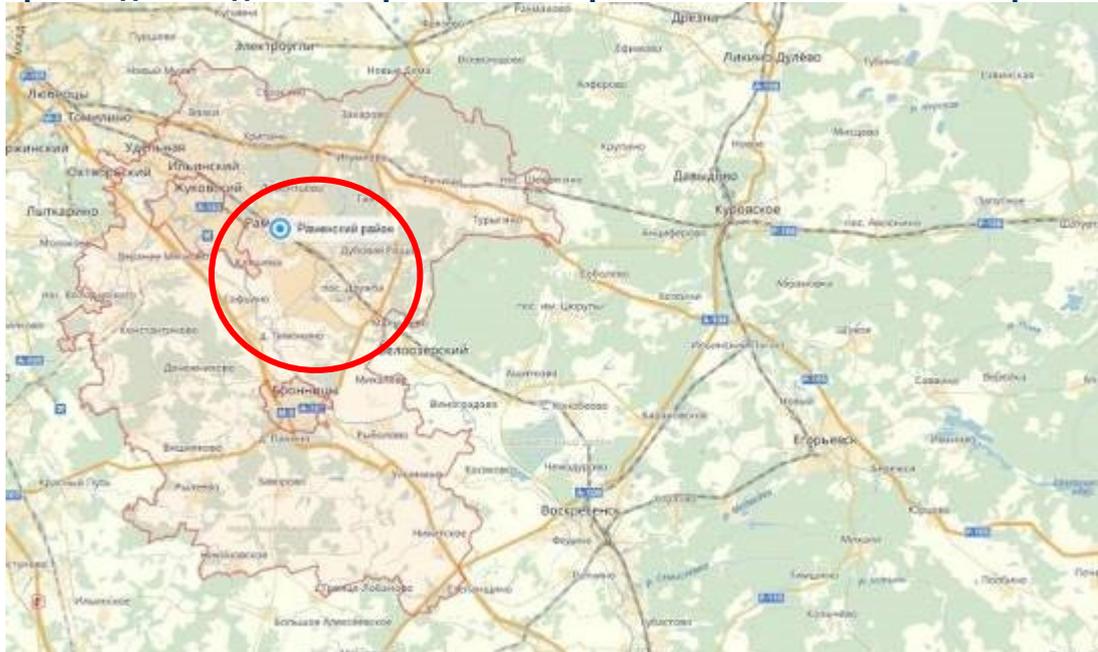
**Ограничения (обременения) права:** доверительное управление

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

### 7.3. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

#### Описание района расположения<sup>3</sup>

##### Географическое положение

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

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

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

##### Минерально – сырьевая база

Полезные ископаемые края представлены несколькими видами минерального сырья: глинами, песками, камнем, самым известным из них является мячковский белый камень-известняк. Он использовался при строительстве белокаменной Москвы, из него выстроены храмы в селах Быково, Зеленая Слобода, Марково, Софьино и Кривцы, Иерусалимская церковь в городе Бронницы, применялся он и в декоративном оформлении старинных усадеб и городских застроек. Специалисты подсчитали, что за все время в окрестностях Мячкова, Никоновского, Боршевы и Гжели было добыто в общей сложности около 10

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

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

## Население

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

Основные демографические показатели

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

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

## Экономика

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

## Промышленность

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

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

## Наука

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

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

## Сельское хозяйство

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

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

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

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

### **Малое и среднее предпринимательство**

Развитие малого и среднего предпринимательства является неотъемлемой частью общей стратегии экономического развития Раменского городского округа Московской области, не смотря на введенный режим повышенной готовности в 2020 году. На сегодняшний день в округе функционирует 12 465 субъектов малого и среднего предпринимательства, в том числе: 3 935 юридических лиц и 8 530 ИП. (Количество субъектов МСП на 31.12.2019г. – 12 232 ед. юридических лиц – 4 004, ИП – 8 228). За прошедший год создано 332 предприятия малого бизнеса, в том числе 52 производственных. На 10 000 жителей округа приходится 402 субъекта малого бизнеса. Численность работников занятых в малом бизнесе, с учетом индивидуальных предпринимателей, составила более 28 тыс. человек (20617 чел. в юр. лицах + 8 247 ИП). Это треть занятых в экономике округа.

### **Транспорт**

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

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

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

### **Дороги**

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

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

## 7.4. ПЕРЕЧЕНЬ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ

Таблица 7.4-1 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

№ п/п	Объект права, категория земель, разрешенное использование	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь кв. м	Удаление от МКАД, км.	Ухудшающие характеристики земельного участка по данным заказчика	Характеристики земельного участка по данным Геопортала Подмосковья <sup>4</sup>
	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства	Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское	50:23:0020452:24	29 163	52	Отсутствует подъезд, участок неправильной изогнутой формы, залесенность - 40%, подболоченность - 30%, по участку протекает ручей, участок обременен водоохранной зоной ручья на 50%, по участку проходит низковольтная ЛЭП	1) Мелиорируемые земли Карпово-Сидорово, КП Гжельское Площадь пересечения: 1983 м2 Процент пересечения: 6.8% 2) Приаэродромная территория аэродром Раменское - границы полос воздушных подходов Площадь пересечения: 29 163 м2 Процент пересечения: 100%
	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства	Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское,	50:23:0020452:26	29 191	52	Участок неправильной вытянутой формы, подболоченность - 30%, по участку протекает ручей, участок на 90% обременен водоохранной зоной ручья	1) Мелиорируемые земли Карпово-Сидорово, КП Гжельское Площадь пересечения: 2199 м2 Процент пересечения: 7.6% 2) Приаэродромная территория аэродром Раменское - границы полос воздушных подходов Площадь пересечения: 29190 м2 Процент пересечения: 100%
	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала	50:23:0010348:195	26 752	60	-	1) Земли Государственного лесного фонда Площадь пересечения: 16707 м2 Процент пересечения: 62.5% 2) Уточнение границ ГЛФ в соответствии с актом КЛХ Площадь пересечения: 26753 м2 Процент пересечения: 100% 3) Приаэродромная территория аэродром Раменское - границы полос воздушных подходов Площадь пересечения: 26753 м2 Процент пересечения: 100% 4) Виноградовское лесничество Московской области Площадь пересечения: 1 м2
	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала	50:23:0010348:196	25 727	60	-	1) Земли Государственного лесного фонда Площадь пересечения: 18111 м2 Процент пересечения: 70.4% 2) Уточнение границ ГЛФ в соответствии с актом КЛХ Площадь пересечения: 25728 м2 Процент пересечения: 100% 3) Приаэродромная территория аэродром Раменское - границы полос воздушных подходов Площадь пересечения: 25728 м2 Процент пересечения: 100%
	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Фенино	50:23:0020294:25	22 717	45	Залесенность 100%; Закустаренность - 70%, Подъезд к участку отсутствует	1) Земли Государственного лесного фонда Площадь пересечения: 22716 м2 Процент пересечения: 100% 2) Приаэродромная территория аэродром Раменское - границы полос воздушных подходов Площадь пересечения: 22718 м2 Процент пересечения: 100%
	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Фенино	50:23:0020294:26	28 574	45	Залесенность 100%; Закустаренность - 70%, Подъезд к участку отсутствует	1) Земли Государственного лесного фонда Площадь пересечения: 28573 м2 Процент пересечения: 100% 2) Приаэродромная территория аэродром Раменское - границы полос воздушных подходов Площадь пересечения: 28573 м2 Процент пересечения: 100%

<sup>4</sup> <https://rgis.mosreg.ru/v3/#/>

№ п/п	Объект права, категория земель, разрешенное использование	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь кв. м	Удаление от МКАД, км.	Ухудшающие характеристики земельного участка по данным заказчика	Характеристики земельного участка по данным Геопортала Подмосковья <sup>4</sup>
7.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Фенино	50:23:0020279:8	15 330	45	Залесенность 100%; Закустаренность - 70%, Подъезд к участку отсутствует	1) Земли Государственного лесного фонда Площадь пересечения: 14700 м2 Процент пересечения: 95,9% 2) Приаэродромная территория аэродром Раменское - границы полос воздушных подходов Площадь пересечения: 15330 м2 Процент пересечения: 100%
8.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское,	50:23:0020452:23	19 325	52	Отсутствует подъезд, участок неправильной вытянутой формы, залесенность - 80%, подблочность - 50%, по участку проходит низковольтная ЛЭП	1) Мелиорируемые земли Карпово-Сидорова, КП Гжельское Площадь пересечения: 984 м2 Процент пересечения: 5.1% 2) Особо ценные с/х угодья Площадь пересечения: 29 м2 Процент пересечения: 0,2%
9.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское	50:23:0020452:28	28 202	52	Отсутствует подъезд, по участку проходит мелиоративный канал, водоохранная зона составляет 100 % участка	1) Мелиорируемые земли Карпово-Сидорова, КП Гжельское Площадь пересечения: 27027 м2 Процент пересечения: 95,8% 2) Приаэродромная территория аэродром Раменское - границы полос воздушных подходов Площадь пересечения: 8415 м2 Процент пересечения: 29,8% 3) Особо ценные с/х угодья Площадь пересечения: 28202 м2 Процент пересечения: 100%
10.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское	50:23:0020452:29	28 196	52	Отсутствует подъезд, по участку проходит низковольтная ЛЭП	1) Мелиорируемые земли Карпово-Сидорова, КП Гжельское Площадь пересечения: 27832 м2 Процент пересечения: 98,7% 2) Приаэродромная территория аэродром Раменское - границы полос воздушных подходов Площадь пересечения: 9156 м2 Процент пересечения: 32,5% 3) Особо ценные с/х угодья Площадь пересечения: 28195 м2 Процент пересечения: 100%
11.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское	50:23:0020452:30	29 058	52	Отсутствует подъезд, по участку проходит низковольтная ЛЭП	1) Мелиорируемые земли Карпово-Сидорова, КП Гжельское Площадь пересечения: 28735 м2 Процент пересечения: 98,9% 2) Приаэродромная территория аэродром Раменское - границы полос воздушных подходов Площадь пересечения: 6216 м2 Процент пересечения: 21,4% 3) Особо ценные с/х угодья Площадь пересечения: 29 058 м2 Процент пересечения: 100%
12.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское	50:23:0020452:31	22 279	52	Отсутствует подъезд, по участку проходит низковольтная ЛЭП	1) Мелиорируемые земли Карпово-Сидорова, КП Гжельское Площадь пересечения: 21260 м2 Процент пересечения: 95,4% 2) Приаэродромная территория аэродром Раменское - границы полос воздушных подходов Площадь пересечения: 7004 м2 Процент пересечения: 31,4% 3) Особо ценные с/х угодья Площадь пересечения: 22 279 м2 Процент пересечения: 100%

№ п/п	Объект права, категория земель, разрешенное использование	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь кв. м	Удаление от МКАД, км.	Ухудшающие характеристики земельного участка по данным заказчика	Характеристики земельного участка по данным Геопортала Подмосквия <sup>4</sup>
3.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское	50:23:0020452:33	29 697	52	Отсутствует подъезд, по участку проходит низковольтная ЛЭП	1) Мелиорируемые земли Карпово-Сидорово, КП Гжельское Площадь пересечения: 29380 м2 Процент пересечения: 98.9% 2) Приаэродромная территория аэродром Раменское - границы полос воздушных подходов Площадь пересечения: 8029 м2 Процент пересечения: 27% 3) Особо ценные с/х угодья Площадь пересечения: 29 697 м2 Процент пересечения: 100%
4.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское	50:23:0020452:34	28 201	52	Отсутствует подъезд, по участку проходит низковольтная ЛЭП	1) Мелиорируемые земли Карпово-Сидорово, КП Гжельское Площадь пересечения: 27781 м2 Процент пересечения: 98.5% 2) Приаэродромная территория аэродром Раменское - границы полос воздушных подходов Площадь пересечения: 9337 м2 Процент пересечения: 33.1% 3) Особо ценные с/х угодья Площадь пересечения: 28200 м2 Процент пересечения: 100%
5.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское	50:23:0020452:35	29 736	52	Отсутствует подъезд, по участку проходит низковольтная ЛЭП	1) Мелиорируемые земли Карпово-Сидорово, КП Гжельское Площадь пересечения: 29333 м2 Процент пересечения: 98.6% 2) Приаэродромная территория аэродром Раменское - границы полос воздушных подходов Площадь пересечения: 9754 м2 Процент пересечения: 32.8% 3) Особо ценные с/х угодья Площадь пересечения: 29736 м2 Процент пересечения: 100%

№ п/п	Объект права, категория земель, разрешенное использование	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь кв. м	Удаление от МКАД, км.	Ухудшающие характеристики земельного участка по данным заказчика	Характеристики земельного участка по данным Геопортала Подмосквы <sup>4</sup>
6.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, с. Карпово	50:23:0020460:16	29 719	52	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>1) Мелиорируемые земли Карпово-Сидорово, КП Гжельское Площадь пересечения: 1938 м2 Процент пересечения: 6.5%</li> <li>2) Приаэродромная территория аэродром Раменское - границы полос воздушных подходов Площадь пересечения: 29718м2 Процент пересечения: 100%</li> <li>3) Охранная зона ЛЭП 110 кВ «Нежино- Гжель» Охранная зона инженерных коммуникаций Площадь пересечения: 5565 м2 Процент пересечения:18.7%</li> <li>4) Охранная зона ЛЭП 110 кВ "Нежино-Донино" Охранная зона инженерных коммуникаций Площадь пересечения: 5163 м2 Процент пересечения: 17.4%</li> <li>5) Охранная зона ЛЭП 110 кВ «Анциферово-Нежино 2» Охранная зона инженерных коммуникаций Площадь пересечения:4089 м2 Процент пересечения:13.8%</li> <li>6) Охранная зона ЛЭП 110 кВ "Анциферово-Нежино 1" Охранная зона инженерных коммуникаций Площадь пересечения 3573 м2 Процент пересечения:12%</li> <li>7) Охранная зона ВЛ 220 кВ "Цагинская 2" Охранная зона инженерных коммуникаций Площадь пересечения:3161 м2 Процент пересечения: 10.6%</li> <li>8) Охранная зона ВЛ 220 кВ "Цагинская 1" Охранная зона инженерных коммуникаций Площадь пересечения:2826 м2 Процент пересечения: 9.5%</li> </ul>
7.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, с. Карпово	50:23:0020452:32	19 506	52	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>1) Мелиорируемые земли Карпово-Сидорово, КП Гжельское Площадь пересечения:17897 м2 Процент пересечения: 91.8%</li> <li>2) Приаэродромная территория аэродром Раменское - границы полос воздушных подходов Площадь пересечения: 10781 м2 Процент пересечения: 55.3%</li> <li>3) Охранная зона ЛЭП 110 кВ «Нежино- Гжель» Охранная зона инженерных коммуникаций Площадь пересечения:2480 м2 Процент пересечения:12.7%</li> <li>4) Охранная зона ЛЭП 110 кВ "Нежино-Донино" Охранная зона инженерных коммуникаций Площадь пересечения: 950 м2 Процент пересечения: 4.9%</li> </ul>

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

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

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

№ п/п	Объект права, категория земель, разрешенное использование	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь кв. м	Удаление от МКАД, км.	Ухудшающие характеристики земельного участка по данным заказчика	Характеристики земельного участка по данным Геопортала Подмосковья <sup>4</sup>
22.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, с. Карпово	50:23:0020460:23	28 967	52	-	<p>1) Мелиорируемые земли Карпово-Сидорово, КП Гжельское Площадь пересечения: 28 306 м2 Процент пересечения: 97.8%</p> <p>2) Приаэродромная территория аэродром Раменское - границы полос воздушных подходов Площадь пересечения: 28 967 м2 Процент пересечения: 100%</p> <p>3) Особо ценные с/х угодья Площадь пересечения: 28967 м2 Процент пересечения: 100%</p> <p>4) Публичный сервитут для использования земельных участков в целях эксплуатации объекта энергетики федерального значения ««Электросетевой комплекс "Подстанция 220 кВ "Нежино" № 263 с линией электропередачи 220 кВ» Зона публичного сервитута Площадь пересечения: 1 м2</p> <p>5) Охранная зона электросетевого хозяйства «Подстанция 220 кВ «Нежино» № 263 с линиями электропередачи 220 кВ», Московская область, Раменский, Шатурский, Орехово-Зуевский районы Охранная зона инженерных коммуникаций Площадь пересечения: 2172 м2 Процент пересечения: 7.5%</p> <p>6) Охранная зона воздушной линии электропередачи 220 кВ "Нежино-Федино" Охранная зона инженерных коммуникаций Площадь пересечения: 19 м2 Процент пересечения: 0.1%</p> <p>7) Охранная зона воздушной линии электропередачи 220 кВ "Шибаново-Нежино" Охранная зона инженерных коммуникаций Площадь пересечения: 19 м2 Процент пересечения: 0.1%</p>

№ п/п	Объект права, категория земель, разрешенное использование	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь кв. м	Удаление от МКАД, км.	Ухудшающие характеристики земельного участка по данным заказчика	Характеристики земельного участка по данным Геопортала Подмоскovie <sup>4</sup>
23.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, с. Речицы	50:23:0020464:2	58 400	45	Закустаренность участка - 60% Залесенность – 40 % ЗОУИТ ЛЭП - 22340 кв.м (38,2%). Самозахват: на участке расположены несанкционированные постройки; проселочные дороги.	<p>1) Публичный сервитут в целях размещения существующего объекта электросетевого хозяйства – «ВЛ 35 кВ Гжель-Гжель тяговая – 2 цепь» Зона публичного сервитута Площадь пересечения: 17151 м2 Процент пересечения: 29,4%</p> <p>2) Публичный сервитут в целях размещения существующего объекта электросетевого хозяйства – «ВЛ 35 кВ Гжель-Гжель тяговая – 1 цепь» Зона публичного сервитута Площадь пересечения: 17151 м2 Процент пересечения: 29,4%</p> <p>3) Публичный сервитут в целях размещения существующего объекта электросетевого хозяйства – «ВЛ 110 кВ Гжель-Донино» Зона публичного сервитута Площадь пересечения: 739 м2 Процент пересечения: 1,3%</p> <p>4) Охранная зона ВЛ 35 кВ "Речицы 2" Охранная зона инженерных коммуникаций Площадь пересечения: 17151 м2 Процент пересечения: 29,4%</p> <p>5) Охранная зона ВЛ 35 кВ "Речицы 1" Охранная зона инженерных коммуникаций Площадь пересечения: 17151 м2 Процент пересечения: 29,4%</p> <p>6) Охранная зона ЛЭП 110 кВ "Гжель-Донино" Охранная зона инженерных коммуникаций Площадь пересечения: 739 м2 Процент пересечения: 1,3%</p> <p>7) Охранная зона ЛЭП 110 кВ «Нежино- Гжель» Охранная зона инженерных коммуникаций Площадь пересечения: 393 м2 Процент пересечения: 0,7%</p>

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

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

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

## 7.5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

### Анализ НЭИ для земельного участка как свободного

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

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

### Критерий юридической допустимости

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

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

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

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

### Критерии физической возможности и экономической оправданности

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

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

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

### Критерий максимальной продуктивности

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

## **Анализ НЭИ для земельного участка с существующими улучшениями**

Земельные участки не застроены.

### **Вывод**

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

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

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

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

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

Для анализа рынка оцениваемого объекта, определения тенденций и перспектив его развития оцениваются: внешнеполитические события и отношения страны с другими государствами, общественно-экономический строй, макроэкономические показатели страны и их динамика, состояние и уровень развития финансово-кредитной системы, изучаются основные внутренние политические и экономические события, перспективные изменения экономики и инвестиционные условия, а также уровень и тенденции социально-экономического развития региона местонахождения объекта, прямо и косвенно влияющие на предпринимательскую активность, на поведение участников рынка, на доходы и накопления населения и бизнеса.

Инфляция<sup>5</sup> в России за 2023 год составила **7,42% после 11,94% в 2022 году, 8,39% в 2021 году, 4,9% в 2020 году и 3,0% в 2019 году.** Инфляция в России в декабре 2023 года составила 0,73% после 1,11% в ноябре, 0,83% в октябре, 0,87% в сентябре, 0,28% в августе, 0,63% в июле, 0,37% в июне, 0,31% в мае, 0,38% в апреле, 0,37% в марте, 0,46% в феврале и 0,84% в январе. Инфляция в декабре 2023 года оказалась немного ниже ожиданий аналитиков – консенсус-прогноз опрошенных «Интерфаксом» экономистов на месяц равнялся 0,8%. Рост цен по итогам 2023 оказался немного ниже последних официальных прогнозов и ожиданий аналитиков. Прогноз ЦБ по инфляции на 2023 год равнялся 7,0-7,5%, при этом ЦБ ожидал инфляцию ближе к верхней границе прогноза, прогноз Минэкономразвития - 7,5%. Консенсус-прогноз экономистов, опрошенных «Интерфаксом» в конце декабря, по инфляции в 2023 году также равнялся 7,5%.

#### О текущей ценовой ситуации<sup>6</sup>

*На неделе с 22 по 28 октября 2024 года потребительская инфляция составила 0,27%.*

*В секторе продовольственных товаров на отчетной неделе цены изменились на 0,48%: на плодоовощную продукцию динамика цен составила 1,74%, на остальные продукты питания – 0,38%. В сегменте непродовольственных товаров темпы роста цен сохранились практически на уровне предыдущей недели (0,12%): темпы роста цен на легковые автомобили по-прежнему снижаются. В секторе услуг темпы роста цен снизились до 0,17%*

#### Потребительская инфляция с 22 по 28 октября

1. За период с 22 по 28 октября 2024 года инфляция составила 0,27%.
2. В сегменте продовольственных товаров темпы роста цен составили 0,48%. Цены на плодоовощную продукцию изменились на 1,74%: продолжилось удешевление моркови, яблок, снизились темпы роста цен на бананы. На продукты питания за исключением плодоовощной продукции темпы роста цен составили 0,38%. Сохранилось удешевление мяса кур, снизились темпы роста цен на говядину, молоко и молочную продукцию, яйца.
3. В сегменте непродовольственных товаров темпы роста цен сохранились практически на уровне предыдущей недели (0,12%). Темпы роста цен на легковые автомобили снизились до околонулевых

<sup>5</sup> <https://www.interfax.ru/business/940012>, <https://www.kommersant.ru/doc/6465432>

<sup>6</sup> [https://www.economy.gov.ru/material/file/cba4808a8d078d413e62dee4da209cc6/o\\_tekushchey\\_cenovoy\\_situacii\\_30\\_oktyabrya\\_2024\\_goda.pdf](https://www.economy.gov.ru/material/file/cba4808a8d078d413e62dee4da209cc6/o_tekushchey_cenovoy_situacii_30_oktyabrya_2024_goda.pdf)

(0,02%). Цены на электро- и бытовые приборы изменились на 0,09%, медикаменты – 0,45%. Темпы роста цен на строительные материалы составили 0,17%. На бензин темпы роста цен сохранились практически на уровне предыдущей недели (0,18%), на дизель цены изменились на 0,32%.

4. В сегменте регулируемых, туристических и бытовых услуг темпы роста цен снизились до 0,17%.

#### Мировые рынки

5. В период с 22 по 28 октября на мировых рынках продовольствия цены сократились на 0,5% (стабилизация недель ранее). В годовом выражении в октябре продовольственные товары подешевели на 5,0% г/г. После роста недель ранее сократились котировки на кукурузу (-1,4%). Продолжили снижаться цены на пшеницу в США (-3,0%) и Франции (-2,8%), а также соевые бобы (-1,4%) и соевое масло (-2,3%). После сокращения недель ранее увеличилась стоимость сахара-сырца (+1,1%) и говядины (+0,3%). Продолжили расти котировки на пальмовое масло (+3,7%) и свинину (+1,9%). Стабилизировались цены на белый сахар.

6. На мировом рынке удобрений котировки сократились на 1,5% (+0,4% недель ранее) в связи с удешевлением азотных удобрений (-3,0%). Стоимость смешанных удобрений осталась неизменной. В годовом выражении в октябре цены на удобрения почти не изменились по отношению к аналогичному периоду прошлого года.

7. На мировом рынке черных металлов цены выросли на 1,1% (-1,5% недель ранее) в связи с увеличением стоимости железной руды (+3,0%) и арматуры (+1,0%). Котировки на металлолом и металлопрокат стабилизировались. В годовом выражении в октябре цены на черные металлы почти не изменились по отношению к аналогичному периоду прошлого года.

8. На мировом рынке цветных металлов цены снизились на 1,1% (-1,0% недель ранее) в связи с удешевлением меди (-0,6%) и никеля (-3,1%). Продолжили увеличиваться котировки на алюминий (+0,5%). В годовом выражении в октябре цены на цветные металлы выросли на 10,9% г/г.

**Таблица 8.1-1 Основные показатели развития экономики (в процентах нарастающим итогом с начала года к соответствующему периоду предыдущего года)<sup>7</sup>**

Показатель	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	1 пол. 2024
ВВП (индекс физического объема), %	100,7	98,0	100,2	101,8	102,8	102,0	97,0	104,7	98,8	103,6	104,0
Индекс потребительских цен за период, к концу предыдущего периода	111,4	112,9	105,4	102,5	104,3	103,0	104,9	108,4	111,9	107,4	105,8
Индекс промышленного производства	102,0	100,2	101,8	103,7	103,5	103,4	97,9	106,3	100,7	103,5	104,4
Индекс производства продукции сельского хозяйства	104,1	102,1	104,8	102,9	99,8	104,3	101,3	99,6	111,3	99,7	100,9
Индекс инвестиций в основной капитал	98,5	89,9	99,8	104,8	105,4	102,1	98,6	107,7	104,6	109,8	114,5
Реальные располагаемые денежные доходы населения	98,8	97,6	95,5	99,5	100,1	101,0	98,0	103,1	99,0	105,4	108,1
Оборот розничной торговли	102,7	90,0	95,2	101,3	102,8	101,9	96,8	107,8	93,5	106,4	108,8
Экспорт товаров, млрд долл. США	497,8	341,5	285,8	357,8	449,6	424,6	338,6	493,1	592,5	425,1	172,1
Импорт товаров, млрд долл. США	308,0	193,0	182,3	227,5	238,5	247,4	234,0	293,5	255,3	285,1	107,8

Диапазоны представленных аналитиками прогнозов<sup>8</sup> на предстоящие три года по большинству показателей сузились, по номинальной заработной плате и импорту - несколько расширились. При этом диапазоны темпов роста ВВП, уровня безработицы, курса рубля к доллару, экспорта, импорта, цены на нефть марки Brent расширяются к концу прогнозного периода:

- **Инфляция:** Прогноз инфляции на 2024 год повышен до 7,3% (+0,8 п.п. к июльскому опросу), на 2025 год - до 4,8% (+0,3 п.п.). Аналитики ожидают, что инфляция вернется к цели в 2026 году и останется на этом уровне далее.
- **Ключевая ставка:** Ожидания аналитиков по средней ключевой ставке повышены на всем горизонте. Медианный прогноз на 2024 год - 17,1% годовых (+0,3 п.п.). Он предполагает, что в сентябре-декабре 2024 года средняя ключевая ставка составит 19,0% годовых. Ожидания на 2025 год - 16,1% годовых (+1,1 п.п.),

<sup>7</sup> Социально-экономическое положение России № 6 (2024 г.), <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-06-2024.pdf>, <https://www.interfax.ru/business/966012>

<sup>8</sup> [https://cbr.ru/statistics/ddkp/mo\\_br/](https://cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/)

на 2026 год - 11,5% годовых (+0,9 п.п.). Прогноз на конец горизонта (8,6% годовых) несколько выше медианной оценки нейтральной ключевой ставки. Последняя же возросла до 8,0% годовых (+0,5 п.п.).

### Результаты опроса: сентябрь 2024 года\*

	2021 (факт)	2022 (факт)	2023 (факт)	2024	2025	2026	2027
ИПЦ (в % дек. к дек. пред. года)	8,4	11,9	7,4	7,3	4,8	4,0	4,0
ИПЦ (% к пред. году, в среднем за год)	6,7	13,8	5,9	8,0	5,9	4,4	4,0
Ключевая ставка (в % годовых, в среднем за год, с учетом выходных дней)	5,7	10,6	9,9	17,1	16,1	11,5	8,6
ВВП (%, г/г)	5,9	-1,2	3,6	3,6	1,7	1,9	2,0
Уровень безработицы (%, дек., без исключения сезонности)	4,3	3,6	3,0	2,6	2,8	3,0	3,0
Номинальная заработная плата (%, г/г)	11,5	14,1	14,6	16,0	9,0	7,0	6,6
Баланс консолидированного бюджета (% ВВП за соответствующий год)	0,8	-1,4	-2,3	-1,3	-1,0	-0,7	-0,6
Экспорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	550	641	466	470	478	486	498
Импорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	380	347	379	369	385	397	409
Курс USD/RUB (руб. за долл., в среднем за год)	73,6	67,5	84,7	90,4	94,4	96,4	98,9
Цена на нефть марки Brent (долл. США за баррель, в среднем за год)	71	99	82	82	80	75	75
Показатели, рассчитанные на основе полученных ответов:							
ВВП (кумулятивный уровень, 2021 г. = 100)	100	98,8	102,4	106,0	107,8	109,8	112,0
Реальная заработная плата** (%, г/г)	4,5	0,3	8,2	7,3	3,0	2,6	2,3
Реальная заработная плата (кумулятивный уровень, 2021 г. = 100)	100	100,3	108,5	116,5	120,0	123,1	126,0
Торговый баланс (млрд долл. США в год)	170	294	86	101	93	89	89
Нейтральная ключевая ставка (% годовых)	Медиана	8,0	Уровень ключевой ставки, при котором денежно-кредитная политика поддерживает в долгосрочном периоде инфляцию и инфляционные ожидания на цели и ВВП на потенциальном уровне.				
	Центр. тенденция 10-90%	6,0-9,0					
Долгосрочный рост ВВП (%, г/г)	Медиана	1,8	Ожидаемые средние темпы роста потенциального ВВП на горизонте 2028 – 2032 годов.				
	Центр. тенденция 10-90%	1,0-2,5					

- **ВВП:** Прогноз роста в 2024 году повышен на 0,4 п.п. до 3,6%. Аналитики ожидают, что в 2025–2027 годах ВВП будет расти на 1,7-2,0%. Медианная оценка долгосрочных темпов роста немного повысилась - до 1,8% (+0,2 п.п.). Согласно прогнозам аналитиков, прирост ВВП в 2027 году к 2021 году составит +12,0% (+11,1% в июле).
- **Уровень безработицы:** Прогнозы не изменились. Аналитики ожидают, что в 2024 году безработица снизится до 2,6%, в 2025 году вырастет до 2,8% и далее вернется на уровень 2023 года - 3,0%.
- **Номинальная зарплата:** Аналитики вновь повысили прогноз роста номинальной заработной платы на 2024 год - до 16,0% (+0,4 п.п.) в 2024 году. Далее они ожидают замедления роста - до 9,0% в 2025 году (+0,7 п.п.), до 7,0% в 2026 году (+0,1 п.п.) и до 6,6% к концу горизонта (+0,2 п.п.). Расчеты на основе прогнозов аналитиков по номинальной заработной плате и средней инфляции предполагают, что в 2024 году реальная зарплата вырастет на 7,3%, в 2025 году - на 3,0%, в 2026 году - на 2,6%, в 2027 году - на 2,3%. Соответственно, к концу прогнозного горизонта реальная заработная плата будет на 26,0% выше, чем в 2021 году (в июле - на 25,8%).
- **Баланс консолидированного бюджета:** Аналитики ожидают дефицит консолидированного бюджета в 2024 году 1,3% ВВП с дальнейшим сокращением до 1,0% ВВП в 2025 году, до 0,7% ВВП в 2026 году и до 0,6% ВВП к концу горизонта.
- **Экспорт товаров и услуг:** Прогнозы на 2024–2025 годы почти не изменились, на 2026–2027 годы несколько повышены - 470 млрд долл. в 2024 году (-1 млрд долл.), 478 млрд долл. в 2025 году (+1 млрд долл.), 486 млрд долл. в 2026 году (+6 млрд долл.). Прогноз на 2027 год - 498 млрд долл. (+7 млрд долл.). Это на 9% (52 млрд долл.) ниже, чем экспорт в 2021 году.
- **Импорт товаров и услуг:** Прогнозы на 2024–2025 годы несколько понижены, далее существенно не изменились - 369 млрд долл. (-9 млрд долл.) в 2024 году, 385 млрд долл. (-4 млрд долл.) в 2025 году, 397 млрд долл. (-1 млрд долл.) в 2026 году. Прогноз на конец горизонта - 409 млрд долл. (+2 млрд долл.). Это на 8% (29 млрд долл.) выше, чем импорт в 2021 году.
- **Курс USD/RUB:** Прогноз на 2024 год - 90,4 рублей за долл. (предполагает средний курс в сентябре-декабре 2024 года 91,0 рублей за доллар), на 2025 год - 94,4 рублей за долл., на 2026 год - 96,4 рублей

за долл., на 2027 год - 98,9 рублей за долл. (рубль крепче на на 0,6-0,8% по сравнению с июльским опросом).

• **Цена на нефть марки Brent:** Прогноз почти не изменился. Согласно ожиданиям, в среднем за 2024 год нефть марки Brent будет стоить 82 долл. за баррель (предполагает среднюю цену 80 долл. за баррель в сентябре-декабре 2024 года). Далее цена будет снижаться и составит 80 долл. за баррель в 2025 году и 75 долл. за баррель в 2026–2027 годах.

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

## Положение России в мире<sup>9</sup>

Таблица 8.1-2 Основные экономические показатели России<sup>10</sup>

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

	Показатели	21/20	22/21	23/22	Янв-июнь 24/23
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г	+/- %
1.	Валовой внутренний продукт (2023 г - 172,15 трлн. руб.)	+5,6	-1,2	+3,6	+4,6
2.	Инвестиции в основной капитал	+8,6	+6,7	+9,8	+10,9
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом инфляции и выплат по кредитам и страховым)		-1,0	+5,4	+8,1

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№	Показатели	23/22	Янв-июль 24/23
		+/- % г/г	+/- %
4.	Выпуск товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	+5,1	+5,8
5.	Промышленное производство	+3,5	+4,8
6.	Продукция сельского хозяйства – 873,3 млрд руб.	-0,3	+2,0
7.	Строительство (объем СМР) – 7 865,7 млрд. руб.	+8,7	+3,3
8.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий 74,9 млн. кв.м.:		
	- в том числе, жилых зданий и помещений – 62,1 млн. кв.м.	+7,5	+3,4
9.	Пассажиروоборот транспорта общего пользования – 299,7 млрд. пасс.-км.	+12,8	+7,9
10.	Грузооборот транспорта – 3 225,4 млрд. т-км.	-0,6	+0,3
11.	Оборот розничной торговли – 30 561,8 млрд. руб.	+6,4	+8,4
12.	Объем платных услуг населению – 9 680,1 млрд. руб.	+4,4	+3,8
13.	Оборот общественного питания – 1 832,1 млрд. руб.	+10,2	+5,5
14.			
15.	Инфляция, %		
	- промышленная	+4,0	+17,1
	- потребительская	+5,9	+9,1

(изменение в рублях)

№	Показатели	23/22г., %	Янв-май 24/23, %
16.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:		
	- номинальная	+14,1	+18,7
	- реальная (исключая инфляцию)	+7,8	+10,1

(изменение в рублях в текущих ценах)

№	Показатели	Янв 24/23г., %	июнь 24/23г., %
17.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.06.24	+23,4	+22,2
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля ~ 54%)	+30,1	+24,8
18.	Задолженность организаций по кредитам и займам на 01.07.24	+23,9	+18,3
19.	Международные резервы (ЗВР), на 30.08.24г.: 613,5 млрд. долл. США	-1,7	+5,1
20.	Фонд национального благосостояния на 01.08.24г.: 12,278 трлн. руб. (6,4 % от ВВП) или 142,22 млрд. долл. США	-11,8	-7,8
21.	Государственный внешний долг, на 01.08.24г. 53,5 млрд. долл. США	0,0	-4,8

№	Прочее	01.01.2020	09.09.2024
22.	Ключевая ставка ЦБР с 29.07.24г., %	+6,25	+18,0
23.	Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи на 04.07.2024	61,91	89,82
24.	Нефть Brent на 09.09.2024 (Urals ~ Brent *0,89)	68,36	72,22

<sup>9</sup> <https://statirelt.ru/downloads/Анализ%202023%20сентябрь.pdf>

<sup>10</sup> по данным Росстата) **зеленый** – положительные показатели или динамика, **красный** - отрицательные показатели или динамика

## Кредитный рейтинг России

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

**Таблица 8.1-3 Присвоенные России кредитные рейтинги<sup>11</sup>, действующие 1 полугодие 2024 г**

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

Примечание: до июня 2024 г. кредитные рейтинги, присвоенные России, не изменялись.

## Ключевая ставка Банка России

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

Изменения ключевой ставки Банка России в 2023-январь-июнь 2024 гг.:

- С 24.07.2023 г. - Совет директоров Банка России от 21.07.2023 г. принял решение повысить ключевую ставку на 100 б.п. до 8,50%;
- С 15.08.2023 г. - Совет директоров Банка России принял решение повысить ключевую ставку на 350 б.п. до 12,00%;
- С 18.09.2023 г. - Совет директоров Банка России от 15.09.2023 г. принял решение повысить ключевую ставку на 100 б.п. до 13,00%;
- С 30.10.2023 г. - Совет директоров Банка России от 27.10.2023 г. принял решение повысить ключевую ставку на 200 б.п. до 15,00%;
- С 18.12.2023 г. Совет директоров Банка России от 15.12.2023 г. принял решение повысить ключевую ставку на 100 б.п. до 16,00%;
- С 29.07.2024. - Совет директоров Банка России от 26.07.2024 г. принял решение повысить ключевую ставку на 200 б.п. до 18,00%;
- С 16.09.2024. - Совет директоров Банка России от 13.09.2024 г. принял решение повысить ключевую ставку на 100 б.п. до 19,00%<sup>12</sup>;
- 16.09.2023-17.10.2024 гг. - изменений не происходило.

Основные причины повышения ключевой ставки в 2023-январь-июнь 2024 гг.:

- Темпы прироста цен, включая широкий набор устойчивых показателей, превысили 4% в пересчете на год и продолжают расти;
- увеличение внутреннего спроса превышает возможности расширения производства, в том числе в силу ограниченности свободных трудовых ресурсов, что усиливает устойчивое инфляционное давление в экономике;
- увеличение инфляционных ожиданий;
- увеличение проинфляционных рисков из-за динамики внутреннего спроса и произошедшего с начала 2023 г. ослабление рубля.

## Сценарные условия<sup>13</sup> функционирования экономики Российской Федерации, основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации и прогнозируемые изменения

<sup>11</sup> Fitch, Moody's, Standard&Poor's, <http://global-finances.ru/suverennyie-kreditnyie-reytingi-rossii/>, <https://countryeconomy.com/ratings/russia>

<sup>12</sup> [https://cbr.ru/press/pr/?file=13092024\\_133000Key.htm](https://cbr.ru/press/pr/?file=13092024_133000Key.htm)

<sup>13</sup>

[https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy\\_sotsialno\\_ekonomicheskogo\\_razvitiya/scenarnye\\_usloviya\\_funkcionirovaniya\\_ekonomiki\\_rf\\_osnovnye\\_parametry\\_prognoza\\_sotsialno\\_ekonomicheskogo\\_razvitiya\\_rf\\_na\\_2025\\_god\\_i\\_na\\_planovyy\\_period\\_2026\\_i\\_2027\\_godov.html](https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_sotsialno_ekonomicheskogo_razvitiya/scenarnye_usloviya_funkcionirovaniya_ekonomiki_rf_osnovnye_parametry_prognoza_sotsialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2025_god_i_na_planovyy_period_2026_i_2027_godov.html), дата публикации 26.04.2024 г.

**цен (тарифов) на товары, услуги хозяйствующих субъектов, осуществляющих регулируемые виды деятельности в инфраструктурном секторе, на 2025 год и на плановый период 2026 и 2027 годов**

### **Внутренние условия**

#### **Тенденции развития российской экономики в январе-феврале 2024 года**

В январе-феврале 2024 г. продолжился рост российской экономики. Положительный вклад в динамику был обеспечен ростом базовых отраслей: промышленности, оптовой и розничной торговли, транспорта и хранения. Рост промышленного производства в феврале 2024 г. ускорился до 8,5% г/г после 4,6% г/г в январе. К основным факторам ускорения относится восстановление годовых темпов роста в добыче полезных ископаемых и рост в обрабатывающей промышленности. Высокими темпами росли как отрасли, ориентированные на внутренний спрос, так и экспортно ориентированные отрасли. Прирост за январь-февраль 2024 г. составил 6,6% г/г. Выпуск обрабатывающей промышленности в феврале 2024 г. продемонстрировал ускорение темпов до 13,5% г/г после 7,5% г/г месяцем ранее, прирост за период, прошедший с начала года, составил 10,6%. В целом, улучшение темпов роста в феврале 2024 г. показали все направления обрабатывающей промышленности. При этом наибольшими темпами росли машиностроение, металлургия, пищевая промышленность, химическая, деревообрабатывающая промышленность. Добывающий сектор восстанавливается после спада в 2023 г. – по итогам февраля рост ускорился до 2,1% г/г после 0,8% г/г в январе, прирост за январь-февраль 2024 г. составил 1,4% г/г. Увеличение темпов добывающей промышленности с начала года было обеспечено за счет роста добычи угля, прочих полезных ископаемых, а также предоставления услуг в области добычи полезных ископаемых. Рост объема строительных работ в феврале 2024 г. ускорился в годовом выражении до 5,1% г/г после 3,9% г/г в январе. За январь-февраль 2024 года рост составил 4,5% г/г. В феврале 2024 г. грузооборот транспорта увеличился на 4,1% г/г. Основной вклад в рост грузооборота обеспечен трубопроводным и автомобильным видами транспорта (прирост за январь-февраль 2024 г. составил 8,1% г/г и 19,5% г/г соответственно). Грузооборот транспорта за январь-февраль 2024 г. на 1,3% г/г превысил уровень прошлого года. На фоне роста производства на рынке труда продолжался рост спроса на рабочую силу. Уровень безработицы в феврале 2024 г. обновил исторический минимум и составил 2,8% от рабочей силы (2,9% в январе 2024 года). При низком уровне безработицы экономика продолжает расти, что свидетельствует о гибкости рынка труда. В этих условиях в январе 2024 г. продолжился тренд на высокий темп роста заработных плат, начавшийся в 2023 году. В номинальном выражении прирост составил 16,6% г/г, в реальном выражении – 8,5% г/г (по оперативным данным Росстата). Продолжается рост потребительской активности. Так, в феврале оборот розничной торговли увеличился на 12,3% г/г после 9,1% в январе. Одновременно с этим, платные услуги населению в феврале сохранили темп роста предыдущего месяца и составили 6,4 процента. Инфляция на потребительском рынке в марте 2024 г. замедлилась до 0,39% м/м после 0,68% м/м в феврале, по отношению к соответствующему месяцу прошлого года сохранилась на уровне февраля (7,7 процента). Внешнеэкономическая деятельность улучшается за счет роста экспорта и низкого импорта. В марте торговый баланс увеличился до 16,7 млрд долл. США (по данным платежного баланса), что выше среднего уровня 2017-2019 годов.

### **Основные параметры базового варианта**

#### **Оценка развития ситуации в российской экономике в 2024 году**

В 2024 г. экспорт будет восстанавливаться за счет развития новых логистических и производственных цепочек с дружественными и нейтральными странами, но не отыграет падение 2023 года. Нефтегазовый экспорт увеличится на 2,9% в реальном выражении (после сокращения на 7,8% в 2023 г.), нефтегазовый экспорт – на 5,9% (после сокращения на 15,4% в 2023 году). Импорт товаров в 2024 г. продолжит восстанавливаться (прирост в реальном выражении составит 11,6%, уровень 2021 года будет превышен на 6,6 процента). Сальдо торгового баланса продолжит снижаться и составит в 2024 г. 5,2% ВВП (104,5 млрд долл. США) после 5,9% (120,9 млрд долл. США) в 2023 г. и 13,7% ВВП в 2022 году. В результате курс рубля в 2024 г. в среднем за год составит 94,7 руб. за долл. США (84,7 в 2023 году). Инфляция по итогам 2024 г. замедлится до 5,1% декабрь к декабрю 2023 г. (после 7,4% в декабре 2023 г. к декабрю 2022 года). Промышленное производство в 2024 г. продолжит расти – по оценке, прирост составит 2,5% за счет восстановления добывающего сектора (0,5%) и продолжающегося роста в обрабатывающей промышленности (4,0%), где основными драйверами будут машиностроительный комплекс (в том числе восстановительный рост в автопроизводстве), а также сохраняющийся устойчивый рост в пищевой промышленности.

В текущем году ожидается сохранение стабильности на рынке труда и повышение его гибкости (безработица оценивается на уровне 3,0% рабочей силы после 3,2% в 2023 году). На фоне низкой безработицы ожидается дальнейшее увеличение номинальной заработной платы на 13,6% (после 14,1% в

2023 г.), в реальном выражении – рост на 6,5% (после 7,8% в 2023 году). В 2024 г. сохранятся высокие темпы роста реальных располагаемых денежных доходов населения – на уровне 5,2% (в 2023 г. – 5,4%). Основной вклад внесут как заработные платы работников организаций, так и доходы от предпринимательской деятельности. Существенное влияние также окажут меры комплексной социальной поддержки населению. Увеличение денежных доходов населения и активное наращивание собственного производства будут способствовать дальнейшему росту потребительского спроса. В результате в 2024 г. ожидается рост оборота розничной торговли на 7,7% (в 2023 г. – на 6,4%), объема платных услуг населению на 5,1% (в 2023 г. – 4,4 процента). Прирост инвестиций в основной капитал в 2024 г. составит 2,3% относительно высокой базы 2023 года, когда инвестиции увеличились на 9,8% во многом за счет активизации частной предпринимательской инициативы. В 2024 г. ожидается увеличение частных инвестиций, в том числе благодаря реализуемым Правительством Российской Федерации мерам поддержки, направленным на покрытие возможных рисков предпринимателей, стимулирование инвестиций в НИОКР. Реализация программ по импортозамещению также окажет благоприятное влияние на рост инвестиций в целом.

В результате российская экономика в 2024 г. возрастет на 2,8%. Драйвером роста станет внутренний спрос, в том числе в условиях реализации программ импортозамещения, наращивания производства отечественных товаров и услуг. Среднесрочный прогноз на 2025–2027 годы В базовом варианте среднесрочная траектория развития российской экономики также в основном будет определяться ростом внутреннего спроса (как потребительского, так и инвестиционного). Нефтегазовый экспорт в 2025–2027 гг. будет расти со средним темпом 3,6% в год в реальном выражении. При этом нефтегазовый экспорт будет расти опережающими темпами (в среднем на 5,5% в год). Рост импорта товаров к концу прогнозируемого периода замедлится до 1,4% в год за счет развития отечественного производства в условиях реализации программ по импортозамещению и увеличения локализации производств на территории России. Сальдо торгового баланса в 2025–2027 гг. будет находиться в пределах 5,0–5,3% ВВП. Среднегодовой курс рубля в рамках базового сценария постепенно ослабляется: до 98,6 руб. за долл. США в 2025 г. и 103,8 руб. за долл. США в 2027 году. Инфляция выйдет на целевой уровень Банка России 4% в 2025 г. и сохранится на этом уровне до конца прогнозируемого периода. Рост ВВП в 2025–2027 гг. выйдет на устойчивые темпы на уровне 2,3–2,4% в год, что будет обеспечено ростом внутреннего спроса. Потребительский спрос будет расти в реальном выражении более чем на 3% ежегодно. Темпы роста инвестиций в основной капитал ускорятся до 3,2% в реальном выражении в 2027 г. с 2,7% в 2025 году. В среднесрочной перспективе драйверами экономического роста станут отрасли, ориентированные на экономику предложения. Это сферы, направленные на импортозамещение и развитие инвестиционно-инновационной модели экономики.

### **Риски прогноза**

Со стороны внешних условий ключевыми рисками являются замедление динамики мировой экономики в условиях сохранения жестких денежно-кредитных условий и ужесточение режима санкций (особенно вторичных санкций). В случае реализации внешних рисков в первую очередь будет сокращаться спрос на товары российского экспорта, что приведет к бюджетным рискам, прежде всего, в части нефтегазовых доходов, а также сокращению инвестиций в экспортно ориентированных отраслях.

Внутренние риски связаны с возможностями обеспечения растущего внутреннего спроса достаточным уровнем предложения отечественной продукции в условиях сохраняющихся высоких ставок и ограничений на рынке труда. Такие риски могут ограничивать динамику инвестиционной активности, а рост внутреннего потребления будет удовлетворяться импортом, особенно в секторах, где уже реализовались риски дисбаланса спроса и предложения.

Внешние и внутренние риски учтены в консервативном варианте прогноза.

### **Основные параметры консервативного варианта**

В условиях более низких темпов роста мировой экономики траектория цен на нефть и другие сырьевые товары складывается ниже, чем в базовом варианте. Так, прогнозируемая цена на нефть марки Brent в 2024 г. составит 77,5 долл. США за баррель и снизится до 59,1 долл. США за баррель в 2027 году. Темпы роста товарного экспорта будут замедляться быстрее импорта (относительно базового варианта), что скажется на сокращении торгового баланса и приведет к более сильному ослаблению курса рубля. В этих условиях ожидается реализация отдельных проинфляционных рисков. В результате инфляция в 2024 и 2025 гг. будет выше, чем в базовом варианте, и составит 6,0% и 4,4% к декабрю, что скажется на более длительном периоде сохранения жестких денежно-кредитных условий и, соответственно, более низкой инвестиционной и потребительской активности. В результате реализации консервативного сценария развития рост экономики в 2024 г. составит 2,2%, а среднегодовые темпы в 2025–2027 гг. будут на 0,7 п.п. ниже, чем в базовом варианте.

Таблица 8.1-4 Исходные условия для формирования вариантов развития экономики

	Вариант	2023	2024	2025	2026	2027
		отчет	оценка	прогноз		
<b>1. Внешние и сопряженные с ними условия</b>						
Экспортная цена на российскую нефть, долл. США / барр.	Базовый	64,5	65,0	65,0	65,0	65,0
	Консервативный		62,5	58,3	54,7	52,9
Добыча нефти (включая газовый конденсат), млн тонн	Базовый	529,6	523,0	530,0	540,0	553,1
	Консервативный		523,0	487,1	501,3	506,1
Добыча газа (включая газ попутный), млрд куб.м	Базовый	637,6	666,7	695,4	707,5	727,3
	Консервативный		666,7	659,0	666,0	671,0
Цены на газ (среднеконтрактные, включая страны СНГ), долл. США / тыс куб. м	Базовый	325,9	252,8	243,3	237,4	230,7
	Консервативный		247,1	218,7	203,7	196,2
Цены на газ (дальнее зарубежье), долл. США / тыс куб. м	Базовый	404,1	297,3	285,8	276,1	269,3
	Консервативный		290,9	263,0	242,6	232,6
Экспорт нефти, млн тонн	Базовый	238,0	240,0	247,0	257,0	269,8
	Консервативный		240,0	237,0	245,0	249,9
Экспорт природного газа (трубопроводный), млрд куб. м	Базовый	101,0	108,0	120,0	126,0	122,0
	Консервативный		108,0	103,0	108,0	113,0
Экспорт СПГ, млн тонн	Базовый	33,3	38,0	40,0	44,0	56,6
	Консервативный		38,0	38,6	38,6	38,6
Экспорт нефтепродуктов, млн тонн	Базовый	131,2	131,3	131,3	131,3	131,3
	Консервативный		131,3	111,0	116,0	116,0
Курс евро (среднегодовой), долларов США за евро	Базовый	1,08	1,11	1,12	1,12	1,13
	Консервативный		1,11	1,12	1,12	1,13
<b>2. Внутренние условия</b>						
Инфляция (ИПЦ) на конец года, % к декабрю	Базовый	7,4	5,1	4,0	4,0	4,0
	Консервативный		6,0	4,4	4,0	4,0
Инфляция (ИПЦ) в среднем за год, %	Базовый	5,9	6,6	4,7	4,0	4,0
	Консервативный		6,9	5,2	4,1	4,0
Курс доллара (среднегодовой), рублей за доллар США	Базовый	84,7	94,7	98,6	101,2	103,8
	Консервативный		96,2	102,7	107,1	110,8

Таблица 8.1-5 Сравнительная таблица по вариантам прогнозов

	2023	2024	2025	2026	2027
	отчет	оценка	прогноз		
<b>Валовой внутренний продукт<sup>14</sup>, млрд рублей</b>					
Базовый	172 148	191 437	206 913	221 588	237 390
Консервативный		190 206	204 141	216 496	229 800
<b>темпа роста ВВП, %</b>					
Базовый	3,6	2,8	2,3	2,3	2,4
Консервативный		2,2	1,6	1,6	1,7
<b>дефлятор ВВП, %</b>					
Базовый	7,0	7,9	5,6	4,6	4,6
Консервативный		7,8	5,6	4,3	4,3
<b>Экспортная цена на российскую нефть, долл. / барр.</b>					
Базовый	64,5	65,0	65,0	65,0	65,0
Консервативный		62,5	58,3	54,7	52,9
<b>Курс доллара среднегодовой, рублей за доллар США</b>					
Базовый	84,7	94,7	98,6	101,2	103,8
Консервативный		96,2	102,7	107,1	110,8
<b>Индекс потребительских цен на конец года, % к декабрю</b>					
Базовый	7,4	5,1	4,0	4,0	4,0
Консервативный		6,0	4,4	4,0	4,0
<b>Индекс потребительских цен в среднем за год, %</b>					
Базовый	5,9	6,6	4,7	4,0	4,0
Консервативный		6,9	5,2	4,1	4,0
<b>Промышленность, %</b>					
Базовый	3,5	2,5	2,3	2,3	2,5
Консервативный		2,0	0,3	2,1	1,7
<b>Инвестиции в основной капитал, %</b>					
Базовый	9,8	2,3	2,7	3,0	3,2
Консервативный		1,2	1,7	1,9	2,2
<b>Объем платных услуг населению, %</b>					

<sup>14</sup> Номинальный объем ВВП в 2024-2027 гг. учитывает оценку валового регионального продукта Донецкой Народной Республики (ДНР), Луганской Народной Республики (ЛНР), Запорожской и Херсонской областей. Показатели будут уточнены по мере выхода официальной статистической информации в соответствии с Федеральным планом статистических работ, утвержденным распоряжением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2008 г. № 671-р.

	2023	2024	2025	2026	2027
	отчет	оценка	прогноз		
<b>Базовый</b>		5,1	3,6	3,0	2,6
<b>Консервативный</b>	4,4	3,8	2,7	2,3	2,3
<b>Оборот розничной торговли, %</b>					
<b>Базовый</b>		7,7	4,8	3,9	3,1
<b>Консервативный</b>	6,4	6,0	3,5	3,0	2,5
<b>Реальные располагаемые доходы населения, %</b>					
<b>Базовый</b>		5,2	3,5	3,0	2,6
<b>Консервативный</b>	5,4	3,6	2,1	2,0	1,9
<b>Реальная заработная плата, %</b>					
<b>Базовый</b>		6,5	3,6	2,8	2,5
<b>Консервативный</b>	7,8	4,6	2,6	2,3	2,0
<b>Производительность труда, %</b>					
<b>Базовый</b>		2,7	2,2	2,1	2,4
<b>Консервативный</b>	2,2	2,2	1,6	1,6	1,7
<b>Экспорт товаров, млрд долл. США</b>					
<b>Базовый</b>		428,7	455,7	473,8	496,0
<b>Консервативный</b>	424,2	419,7	405,7	409,5	416,4
<b>темпа роста, %</b>					
<b>Базовый</b>		4,3	6,1	3,5	4,0
<b>Консервативный</b>	-11,0	4,1	0,0	3,2	2,3
<b>к ВВП, %</b>					
<b>Базовый</b>		21,2	21,7	21,6	21,7
<b>Консервативный</b>	20,9	21,2	20,4	20,3	20,1
<b>Экспорт нефтегазовый, млрд долл. США</b>					
<b>Базовый</b>		206,7	229,5	241,5	255,3
<b>Консервативный</b>	197,0	205,5	220,0	229,5	239,7
<b>темпа роста, %</b>					
<b>Базовый</b>		5,9	9,1	3,6	4,0
<b>Консервативный</b>	-15,4	5,5	6,0	2,8	2,8
<b>к ВВП, %</b>					
<b>Базовый</b>		10,2	10,9	11,0	11,2
<b>Консервативный</b>	9,7	10,4	11,1	11,4	11,6
<b>Экспорт нефтегазовый, млрд долл. США</b>					
<b>Базовый</b>		222,0	226,2	232,3	240,7
<b>Консервативный</b>	227,3	214,2	185,7	179,9	176,6
<b>темпа роста, %</b>					
<b>Базовый</b>		2,9	3,2	3,4	4,1
<b>Консервативный</b>	-7,8	2,9	-5,6	3,6	1,6
<b>к ВВП, %</b>					
<b>Базовый</b>		11,0	10,8	10,6	10,5
<b>Консервативный</b>	11,2	10,8	9,3	8,9	8,5
<b>Импорт товаров, млрд долл. США</b>					
<b>Базовый</b>		324,1	349,4	365,1	373,7
<b>Консервативный</b>	303,3	315,7	327,8	337,6	345,3
<b>темпа роста, %</b>					
<b>Базовый</b>		11,6	6,1	3,1	1,4
<b>Консервативный</b>	12,9	8,6	3,6	2,2	1,4
<b>к ВВП, %</b>					
<b>Базовый</b>		16,0	16,7	16,7	16,3
<b>Консервативный</b>	14,9	16,0	16,5	16,7	16,6
<b>Уровень безработицы, % к рабочей силе</b>					
<b>Базовый</b>		3,0	3,0	3,0	3,0
<b>Консервативный</b>	3,2	3,1	3,2	3,3	3,3
<b>Численность рабочей силы, млн чел.</b>					
<b>Базовый</b>		76,0	76,1	76,3	76,3
<b>Консервативный</b>	76,0	76,0	76,0	76,1	76,1
<b>Фонд заработной платы работников организаций, млрд руб.</b>					
<b>Базовый</b>		43947	47640	51290	54763
<b>Консервативный</b>	37950	43256	46676	49886	53050
<b>Фонд заработной платы работников организаций, % г/г</b>					
<b>Базовый</b>		15,8	8,4	7,7	6,8
<b>Консервативный</b>	14,1	14,0	7,9	6,9	6,3
<b>Численность занятых в экономике, млн чел.</b>					
<b>Базовый</b>		73,7	73,8	74,0	74,0

## Прогнозы развития экономики России

Выводы по прогнозу -

**Таблица 8.1-6 Прогноз основных макроэкономических показателей<sup>15</sup>**

Показатель	Источник	2024	2025	2026	2027
Темп роста ВВП, в % к пред. году	Уточнения прогноза развития российской экономики на 2024-2025 гг. (Институт ВЭБ, май-июнь 2024 г.)	103,8	102,7	-	
	Макроэкономический опрос Банка России (сентябрь 2024 г.)	103,6	101,7	101,9	102,0
Индекс потребительских цен на середину года, %	<b>Консенсус-прогноз НАО «Евроэксперт»</b>	<b>7,5%</b>	<b>5,2%</b>	<b>4,3%</b>	
	Уточнения прогноза развития российской экономики на 2024-2025 гг. (Институт ВЭБ, май-июнь 2024 г.)	7,3%	5,1%	-	
	Refinitiv Eikon (июнь 2024 г.)	7,7%	5,3%	4,4%	
	Макроэкономический опрос Банка России (сентябрь 2024 г.)	8,0%	5,9%	4,4%	4,0%
	The Economist Intelligence Unit (июнь 2024 г.)	7,3%	5,2%	4,3%	
Реальные располагаемые денежные доходы населения, в % к пред. году	Центр макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования, Прогноз социально-экономического развития России на 2023-2026 гг. (июнь 2024 г.)	105,5-106,0	103,5-103,7	102,6-103,0	
Курс доллара США, руб./долл. США	<b>Консенсус-прогноз НАО «Евроэксперт»</b>	<b>91,75</b>	<b>96,17</b>	<b>98,30</b>	
	Евразийский Банк Развития (июнь 2024 г.)	92,80	96,70	98,40	
	Макроэкономический опрос Банка России (сентябрь 2024 г.)	90,4	94,4	96,4	98,9
	The Economist Intelligence Unit (июнь 2024 г.)	92,35	96,81	99,30	
Курс евро, руб./евро	<b>Консенсус-прогноз НАО «Евроэксперт»</b>	<b>101,23</b>	<b>106,10</b>	<b>108,45</b>	
Ключевая ставка Банка России, %	<b>Консенсус-прогноз НАО «Евроэксперт»</b>	<b>16,3%</b>	<b>13,8%</b>	<b>9,5%</b>	
	Макроэкономический опрос Банка России (сентябрь 2024 г.)	17,1%	16,1%	11,5%	8,6%
	Евразийский Банк Развития (июнь 2024 г.)	15,8%	12,5%	7,9%	
	Refinitiv Eikon (июнь 2024 г.)	—	13,8%	10,0%	

Источник: Консенсус-прогноз НАО «Евроэксперт»

### Социально-экономическая обстановка в г. Москве на 1 июня 2024 года<sup>16</sup>

Численность постоянного населения г. Москвы на 1 января 2024 года составила 13 104,2 тысяч человек. Миграционный прирост 2023 года – 36 824 человека. (Справочно: 2022 год миграционный прирост – 78 337 человек).

Численность рабочей силы по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в среднем за октябрь-декабрь 2023 г. составила 7 294,9 тыс. человек, в их числе 7 173,3 тыс. человек или 98,3% были заняты в экономике и 121,7 тыс. человек (1,7%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные). Численность не занятых трудовой деятельностью граждан, состоящих на учете в органах государственной службы занятости населения, к концу декабря 2023 г. составила 25 879 человек, из них 22 100 человек имели статус безработного, из них 11 634 человека получали пособие по безработице. На конец декабря 2023 года уровень зарегистрированной безработицы составил 0,3% от численности рабочей силы. В декабре 2023 г. признано безработными 3 294 человека (их численность уменьшилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 2 373 человека или в 1,7 раза). Численность трудоустроенных безработных в декабре 2023г. уменьшилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 635 человек и составила 1 522 человека. Индекс промышленного производства по видам деятельности «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» в январе-декабре 2023 г. по сравнению с январем-декабром 2022 г. составил 116,2%, в декабре 2023 г. по сравнению с ноябрем 2023 г. – 116,7%. В декабре 2023 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,6%, в том числе на продовольственные товары – 101,4%, непродовольственные товары – 100,6%, услуги – 99,8%. Стоимость минимального набора продуктов питания, условно отражающая межрегиональную дифференциацию уровня потребительских цен на основные продукты питания, в декабре 2023 г. составила 7 073,44 рубля в расчете на месяц и увеличилась по сравнению с ноябрем 2023 г. на 1,2%, по отношению к декабрю предыдущего года увеличилась на 3,6%.

Величина прожиточного минимума, установленная с 1 января 2024 г. постановлением Правительства Москвы от 17 октября 2023 г. № 1961-ПП, составила в расчёте на душу населения – 22 662 рубля, для трудоспособного населения – 25 879 рублей, для пенсионеров – 16 964 рубля, для детей – 19 586 рублей. Соглашением о минимальной заработной плате в городе Москве на 2024 год между Правительством Москвы, московскими объединениями профсоюзов и московскими объединениями работодателей установлен размер минимальной заработной платы с 1 января 2024 г. в размере 29 389 рублей.

<sup>15</sup> <https://euroexpert.ru/analytics>, [https://cbr.ru/statistics/ddkp/mo\\_br/](https://cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/)

<sup>16</sup> <https://mtuf.ru/upload/iblock/b96/b9617ae1f69860598df204f05df7e949.pdf>

Среднемесячная номинальная заработная плата работников организаций, начисленная в ноябре 2023 г., по оперативным данным составила 128 848,8 рублей и увеличилась по сравнению с ноябрем 2022 г. на 12,3%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в ноябре 2023 г. составила 104,3% к уровню ноября 2022 г. На 1 января 2024 г. число учтенных в Статистическом регистре хозяйствующих субъектов (Статрегистр) по г. Москве составило 1 041 717 единиц.

В январе-ноябре 2023 г. сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций составил 10 581,7 млрд рублей (9,5 тыс. организаций получили прибыль в размере 12 151,9 млрд рублей, 4,0 тыс. организаций – убыток на сумму 1 570,3 млрд рублей). На 1 декабря 2023 г. суммарная задолженность по обязательствам организаций составила 89 112,3 млрд рублей, из неё просроченная – 1 656,7 млрд рублей или 1,9% от общей суммы задолженности (на 1 декабря 2022 г. – 2,1%, на 1 ноября 2023 года – 2,0%).

Кредиторская задолженность на 1 декабря 2023 г. составила 43 575,7 млрд рублей, из неё просроченная – 1 518,6 млрд рублей или 3,5% от общей суммы кредиторской задолженности (на 1 декабря 2022 г. – 4,1%, на 1 ноября 2023 г. – 3,8%).

Дебиторская задолженность на 1 декабря 2023 г. составила 39 685,9 млрд рублей, из неё просроченная – 1 809,6 млрд рублей или 4,6% от общей суммы дебиторской задолженности (на 1 декабря 2022 г. – 3,8%, на 1 ноября 2023 г. – 4,6%).

Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 января 2024 г. составила 10,8 млн рублей и по сравнению с 1 декабря 2023 г. увеличилась на 1,6 млн рублей (117,5%). Задолженность из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней на 1 января 2024 г. отсутствует.

## Основные экономические и социальные показатели Москвы в июне 2024 года

Таблица 8.1-7 Основные показатели<sup>17</sup>

	Фактически	К соответствующему периоду предыдущего года, %
Индекс промышленного производства		
май 2024 года в % к апрелю 2024 года	x	106,6
май 2024 года в % к маю 2023 года	x	122,4
январь-май 2024 года в % к январю-маю 2023 года	x	117,6
Оборот организаций, миллионов рублей	34 168 134,1	131,9
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, миллионов рублей:		
добыча полезных ископаемых	98 124,8	117,2 <sup>2</sup>
обрабатывающие производства	4 329 766,6	118,9 <sup>2</sup>
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	494 844,7	108,6 <sup>2</sup>
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	99 210,6	114,6 <sup>2</sup>
Производство продукции животноводства в хозяйствах всех категорий:		
скот и птица в живом весе, тонн	95,9	40,2
молоко, тонн	1 361,2	78,7
яйца, тыс. штук	184,5	79,0
Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги населению		
май 2024 года в % к апрелю 2024 года	x	101,24
май 2024 года в % к маю 2023 года	x	109,16
январь-май 2024 года в % к январю-маю 2023 года	x	108,09
Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, в мае 2024 года, рублей	7 732,06	103,6
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, рублей		
за апрель 2024 года	157 447,1	113,5
апрель 2024 года в % к марту 2024 года	x	88,0
за январь-апрель 2024 года	153 568,4	118,0
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, рублей		
за апрель 2024 года	189 425,2	113,5
апрель 2024 года в % к марту 2024 года	x	88,1
за январь-апрель 2024 года	183 987,9	116,8
Численность официально зарегистрированных безработных на конец мая 2024 года, человек	18 636	97,6
Уровень зарегистрированной безработицы на конец мая 2024 года, в процентах	0,3	x

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

	Фактически	К соответствующему периоду предыдущего года, %
Грузооборот автомобильного транспорта организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, миллионов тонно-километров	5 875,1	132,4
Пассажирооборот автобусов (по маршрутам регулярных перевозок), миллионов пассажиро-километров		
за май 2024 года	409,1	102,9
май 2024 в % к апрелю 2024 года	x	88,2
за январь-май 2024 года	2 144,0	108,5
Оборот розничной торговли, миллионов рублей		
за май 2024 года	590 183,0	107,2
май 2024 года в % к апрелю 2024 года	x	99,7
за январь-май 2024 года	2 891 220,2	109,9
Товарные запасы в организациях розничной торговли на 1 июня 2024 года миллионов рублей		
уровень запасов, дней торговли	470 071,9	98,5
Оборот оптовой торговли, миллионов рублей	29	96,7
за май 2024 года	4 482 853,2	116,8
май 2024 года в % к апрелю 2024 года	x	98,2
за январь-май 2024 года	21 294 956,7	117,6
Оборот общественного питания, миллионов рублей		
за май 2024 года	51 729,9	108,2
май 2024 года в % к апрелю 2024 года	x	96,5
за январь-май 2024 года	257 160,9	109,1
Объем платных услуг, оказанных населению, миллионов рублей		
за май 2024 года	333 870,6	108,1
май 2024 года в % к апрелю 2024 года	x	100,0
за январь-май 2024 года	1 553 844,0	108,3
Выполнено работ и услуг собственными силами организаций по виду деятельности «Строительство», миллионов рублей	627 190,6	97,4
Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс. кв. м. общей площади	1 530,4	58,0
Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за январь-апрель 2024 года, миллионов рублей в фактических ценах	2 852 451,1	105,2
Задолженность организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, на конец апреля 2024 года, миллионов рублей		
дебиторская	41 492 589,0	103,8
кредиторская	46 721 031,6	106,7
из неё:		
просроченная	2 015 524,7	117,3
задолженность по платежам в бюджет	1 683 401,0	145,4
из неё просроченная	115 843,4	в 20,9 р.

### Выводы о степени влияния макроэкономических факторов на рынок объекта оценки

Влияние факторов социально-экономического развития страны, области и непосредственно населенного пункта, где находится объект оценки, безусловно, отражается на его стоимости. Соответственно, данные факторы необходимо учитывать при проведении оценки объектов, привязанных к той или иной местности и подверженных влиянию характерных особенностей для данного региона на дату оценки.

### 8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

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

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.<sup>18</sup>

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все

<sup>18</sup> <https://cyberpedia.su/8x91a.html>

объекты недвижимости можно отнести к какому - либо сегменту рынка. Ниже приведена типовая сегментация объектов недвижимости:

Земельные участки вне поселений - межселенные территории:

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

Жилье – жилые здания и помещения:

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

Коммерческая недвижимость:

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

Промышленная недвижимость:

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

Недвижимость социально-культурного назначения:

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

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

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

**Таблица 8.2-1 Классификация рынков недвижимости**

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных и складских помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства

Признак классификации	Виды рынков
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли – продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

Источник: составлено Оценщиком

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

### 8.3. АНАЛИЗ ОПТОВОГО РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

#### Рынок земельных участков Московской области<sup>19</sup>

В январе 2024 года средняя стоимость земельного участка на вторичном рынке Подмосковья составила 1,78 млн руб. Это на 12,2% больше, чем в декабре и на 14,9% превосходит результат января прошлого года, подсчитали для «РБК-Недвижимости» эксперты аналитического центра компании «Инком-Недвижимость». Руководитель аналитического центра «Инком-Недвижимость» Дмитрий Таганов замечает, что в основном рост отмечался именно в начале 2024 года, тогда как в течение 2023-го средняя стоимость участка стагнировала, колебания отмечались в пределах 1%. В январе же цены выросли на 12,2% к декабрьскому показателю. По мнению эксперта, такое подорожание за месяц произошло по техническим причинам: были сняты с экспозиции или проданы более дешевые лоты, и в экспозиции остались более дорогие.

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

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

#### Динамика средней стоимости земельного участка в Подмосковье за год

<sup>19</sup> <https://realty.rbc.ru/news/65ba4ef59a79470c8f7511c8>

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

«Участки, которые перепродаются на вторичке — в большинстве от инвесторов, которые купили, но не смогли ничего построить. Цены на стройматериалы растут, и эти люди не в состоянии реализовать свой инвестиционный проект. Это наиболее частая причина продажи участков на вторичном рынке», — говорит Дмитрий Таганов.

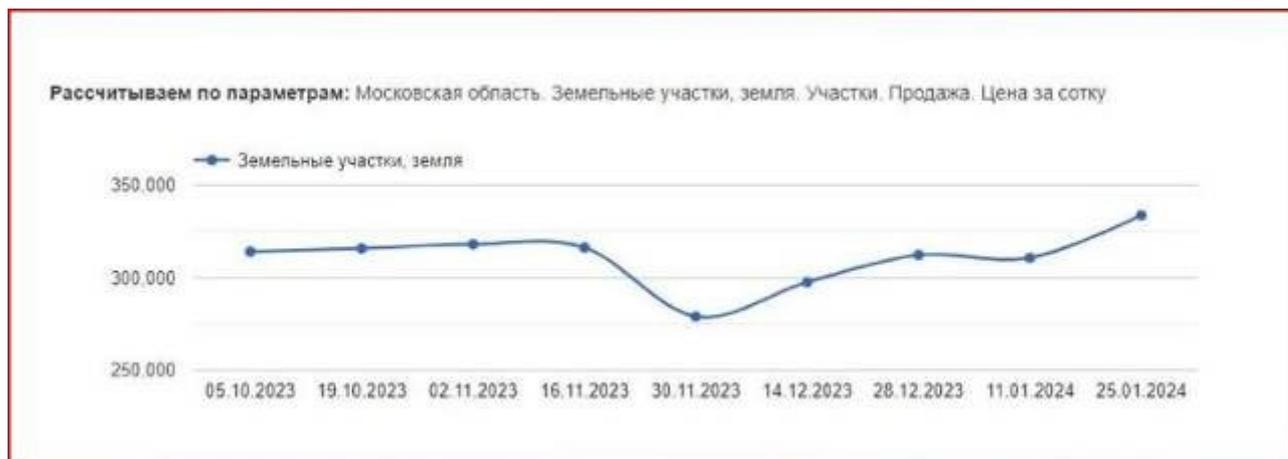
По данным Дом.РФ, с 2020 года средняя стоимость дома с земельным участком в Московском регионе увеличилась на 61%, а цена за сотку земли — на 98%. По данным аналитиков, если в 2020 году в среднем дом с участком в Москве и области стоил 9 млн руб., то осенью 2023-го — 14,5 млн руб.

Земельные участки в Московской области начали дорожать еще в конце прошлого года. Начало 2024-го подтвердило этот тренд - хотя для небольших частных домовладений динамика не так однозначна<sup>20</sup>.

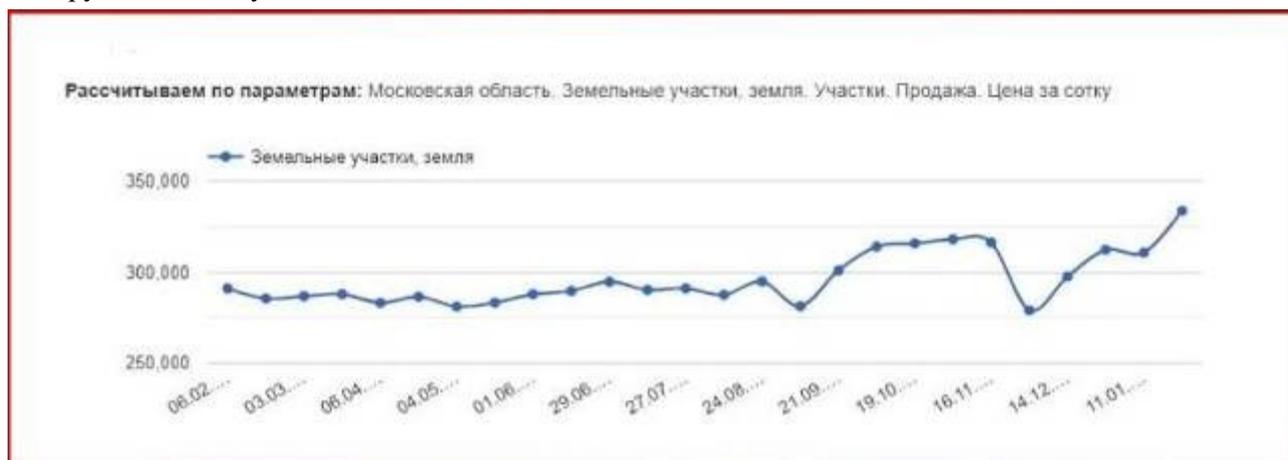
По данным витрины недвижимости Restate, земля в Московской области начала дорожать во второй половине 2023 года, после длительного периода относительной стабильности. При этом рост был неравномерным - рынок пережил два коротких периода спада, но всякий раз после этого возвращался к прежней динамике.

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

<sup>20</sup> <https://www.restate.ru/material/indeksy-restate-zemlya-v-podmoskove-dorozhaet-s-konca-2023-goda-178669.html>



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



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

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

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

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

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

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

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

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

№	Место нахождения	Удаленность от МКАД, км	Площадь участка, сотка	Инженерные коммуникации	Разрешенное использование	Стоимость предложения за 1 сотку, руб.	Стоимость предложения, руб.	Источник информации	Контакт
1.	Московская обл., Раменский г.о., сельское поселение Ульяновское	62	2510,00	Есть возможность подключения	Сельскохозяйственное производство	6 375	16 000 000	<a href="https://www.avito.ru/mescherino/zemelnye_uchastki/uchastok_251_ga_snt_dnp_2828562496">https://www.avito.ru/mescherino/zemelnye_uchastki/uchastok_251_ga_snt_dnp_2828562496</a>	(967) 556-37-70
2.	Московская обл., Раменский г.о., д. Сидорово	57	1000,00	Есть возможность подключения	Сельскохозяйственное производство	5 800	5 800 000	<a href="https://www.avito.ru/elektroizolyator/zemelnye_uchastki/uchastok_10_ga_snt_dnp_2378531616">https://www.avito.ru/elektroizolyator/zemelnye_uchastki/uchastok_10_ga_snt_dnp_2378531616</a>	(965) 140-30-77
3.	Московская обл., Раменский р-н, с/п. Новохаритоновское	52	600,00	Есть возможность подключения	Сельскохозяйственное производство	5 000	3 000 000	<a href="https://www.avito.ru/elektroizolyator/zemelnye_uchastki/uchastok_6_ga_snt_dnp_1995155310">https://www.avito.ru/elektroizolyator/zemelnye_uchastki/uchastok_6_ga_snt_dnp_1995155310</a>	(958) 710-85-01
4.	Московская обл., Раменский р-н, с/п. Рыболовское	58	1115,00	Есть возможность подключения	Сельскохозяйственное производство	3 000	3 345 000	<a href="https://www.avito.ru/bronmitsy/zemelnye_uchastki/uchastok_1115_ga_snt_dnp_2923500056">https://www.avito.ru/bronmitsy/zemelnye_uchastki/uchastok_1115_ga_snt_dnp_2923500056</a>	(919) 784-56-15
5.	Московская область, Раменский городской округ, Лысцево деревня	71	245	Есть возможность подключения	для дачного строительства	24 490	6 000 000	<a href="https://ramenskoye.cian.ru/sale/surburban/234873803/">https://ramenskoye.cian.ru/sale/surburban/234873803/</a>	916 394-64-92
6.	Московская область, Раменский городской округ, Колоколово деревня	54	223	Есть возможность подключения	для дачного строительства	32 735	7 300 000	<a href="https://www.avito.ru/beloozyorski/j/zemelnye_uchastki/uchastok_223_ga_snt_dnp_2868813603">https://www.avito.ru/beloozyorski/j/zemelnye_uchastki/uchastok_223_ga_snt_dnp_2868813603</a>	958 806-81-58
7.	Московская обл., Раменский г.о., коттеджный пос. Аргуновские дачи, 278	65	245	Есть возможность подключения	для дачного строительства	10 204	2 500 000	<a href="https://www.avito.ru/mescherino/zemelnye_uchastki/uchastok_245_ga_snt_dnp_2485103970">https://www.avito.ru/mescherino/zemelnye_uchastki/uchastok_245_ga_snt_dnp_2485103970</a>	996 011-48-75
8.	Московская обл., Раменский г.о., дп. Квартал 42	54	245	Есть возможность подключения	Сельскохозяйственное производство	8 571	2 100 000	<a href="https://www.avito.ru/bronmitsy/zemelnye_uchastki/uchastok_245_ga_snt_dnp_1039817565">https://www.avito.ru/bronmitsy/zemelnye_uchastki/uchastok_245_ga_snt_dnp_1039817565</a>	966 042-11-93
9.	обл. Московская, р-н Воскресенский, ЗАО "Фаустово", в районе п. Белоозерский	58	350	Есть возможность подключения	Сельскохозяйственное производство	5 714	2 000 000	<a href="https://www.avito.ru/beloozyorski/j/zemelnye_uchastki/uchastok_35_ga_snt_dnp_3055714032">https://www.avito.ru/beloozyorski/j/zemelnye_uchastki/uchastok_35_ga_snt_dnp_3055714032</a>	(996) 011-74-54

Источник: данные Интернет, анализ Оценщика

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

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	3 000
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	32 735
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	11 327

Источник: расчет Оценщика

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

*На рынке предоставлено в районе расположения объекта оценки ограниченное количество предложений земельных участков для дачного строительства неликвидных участков, сопоставимых с оцениваемыми объектами, в связи с этим оценщиком использовались участки сельскохозяйственного использования с последующей корректировкой на назначение.*

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

В соответствии с ФСО-7 п. 22:

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

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

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

1. Предложения к продаже земельных участков на различных интернет – ресурсах: [www.avito.ru](http://www.avito.ru), [cian.ru](http://cian.ru), [www.domofond.ru](http://www.domofond.ru) и др.
2. «Справочнике оценщика недвижимости 2024. Земельные участки Часть 2», Нижний Новгород, 2024 год.

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

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

Ниже более подробно рассмотрим влияние этих факторов на стоимость объекта:

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

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

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

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

### Удаленность от МКАД

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

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

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

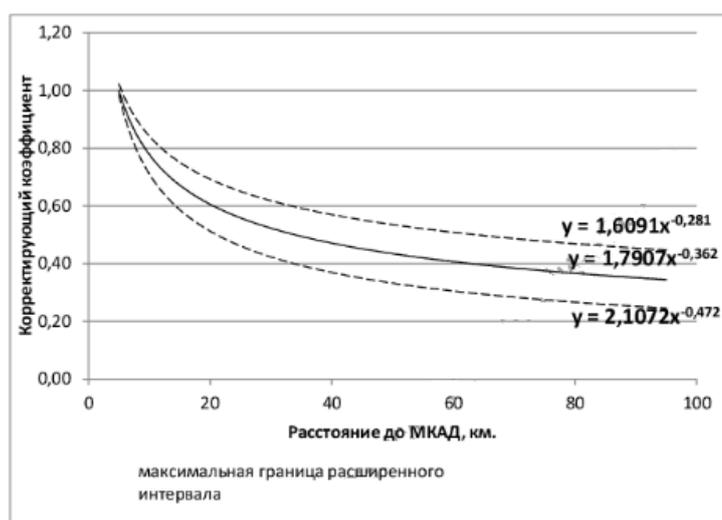


Рис. 35. Зависимость удельной цены земельных участков от расстояния до МКАД, данные по Московской области. Расширенный интервал.

### Площадь.

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

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

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

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

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

Возможное значение корректировки на удаление от МКАД приведены в справочнике «Справочнике оценщика недвижимости 2024. Земельные участки. Часть 2», Нижний Новгород, 2024 год. Согласно данным справочника зависимость цены от удаления от МКАД имеет следующий вид:

#### Зависимость цены от площади для участков под дачное строительство

Зависимость удельной цены земельных участков от площади,  
доверительный интервал

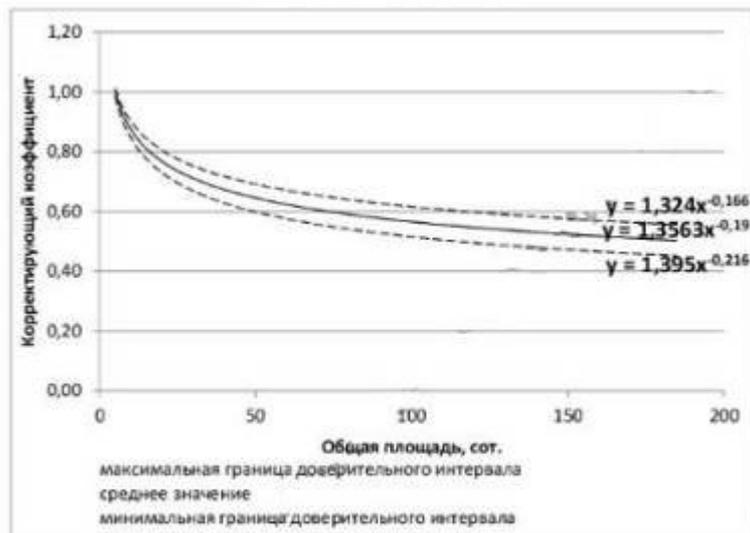


Рис. 20. Зависимость удельной цены земельных участков от площади, усредненные данные по России.  
Доверительный интервал

#### Назначение участка

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

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

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

Предложение участков в Московской области значительно превышает спрос;

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

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

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

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

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

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

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

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	3 000
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	32 735
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	11 327

Источник: расчет Оценщика

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

*На рынке предоставлено в районе расположения объекта оценки ограниченное количество предложений земельных участков для дачного строительства неликвидных участков, сопоставимых с оцениваемыми объектами, в связи с этим оценщиком использовались участки сельскохозяйственного использования с последующей корректировкой на назначение.*

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

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

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

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

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

### Объем исследования

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

### Заключение договора, получение документов

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

### Сбор общих данных и их анализ

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

### Сбор специальных данных и их анализ

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

### Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта

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

### Применение подходов и методов оценки

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

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

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

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

1. исследование рынка, сбор информации о сделках и предложении аналогичных объектов;
2. выявление единицы сравнения;

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

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

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

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

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

### **9.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Для того чтобы добиться наибольшей последовательности и сопоставимости оценок справедливой стоимости и раскрытия соответствующей информации, IFRS 13 устанавливает иерархию справедливой стоимости, которая делит исходные данные для метода оценки, используемые для оценки справедливой стоимости, на три уровня. Иерархия справедливой стоимости отдает наибольший приоритет 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 котированная 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 котированных 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 котированная 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 котированная 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 котированной 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 котированной цены актива не требуется, результатом будет получение оценки справедливой стоимости, относимой к 1 Уровню в иерархии справедливой стоимости. Однако любая корректировка котированной 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 котированными 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:

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

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

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

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

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

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

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

### Методы оценки

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

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

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

## **9.2. Рыночный (сравнительный) подход**

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

Например, в методах оценки, совместимых с рыночным подходом, часто используются рыночные

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 9.3. Доходный подход

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

Методы оценки доходным подходом:

- методы оценки по приведенной стоимости;
- модели оценки опциона, такие как формула Блэка-Шоулса-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 рынком<sup>21</sup>.

- Биномиальная модель предполагает больший объем вычислений, чем модель Блэка-Шоулза и

21 Источник: данные интернет-портала «Economicportal»: Модель Блэка-Шоулза ([http://www.economicportal.ru/ponyatiya-all/black\\_scholes\\_model.html](http://www.economicportal.ru/ponyatiya-all/black_scholes_model.html))

позволяет вводить собственное распределение цен. Данная модель также известна как биномиальная модель Кокса-Росса- Рубинштейна или С-11-П-модель.

- Биномиальная модель дает представление о детерминантах стоимости опциона. Она определяется не ожидаемой ценой актива, а его текущей ценой, которая, естественно, отражает ожидания, связанные с будущим. Биномиальная модель в гораздо большей степени приспособлена для анализа досрочного исполнения опциона, поскольку в ней учитываются денежные потоки в каждом периоде времени, а не только на момент истечения<sup>22</sup>.

### Метод дисконтированных денежных потоков

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

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

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

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

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

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

## 9.4. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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

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

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

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

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

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

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

<sup>22</sup> Источники: Лоренс Дж. МакМиллан. МакМиллан «Об опционах»— М.: «ИК «Аналитика», 2002 г. (<http://economy-ru.com/forex-treiding/binomialnaya-model.html>); Большая Энциклопедия Нефти Газа (<http://www.ngpedia.ru/id159752p1.html>)

экономически эффективных материалов и технологий

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

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

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

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

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

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

## **9.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА**

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

Применение метода сравнительных продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;

- сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их стоимостей или исключения из списка сравниваемых;
- приведение ряда скорректированных показателей стоимости сравнимых объектов к справедливой стоимости объекта оценки.

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

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

### **Выбор единицы сравнения**

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

При продажах земель используются следующие единицы сравнения:

- цена за 1 га (1 акр, 1 сотка) — при продажах больших участков земли, сельхозугодий, участков под коттеджи, участков промышленного назначения;
- цена за 1 м<sup>2</sup> при продажах земли под застройку в населенных пунктах с плотной застройкой;

При анализе продаж застроенных участков используются следующие единицы сравнения:

- цена за 1 м<sup>2</sup> общей площади улучшений — при продаже объектов недвижимости, которые настолько схожи по своим характеристикам, что их просто можно сравнивать друг с другом в м<sup>2</sup>.

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

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

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

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

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

### **Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах**

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

### **Правила отбора объектов-аналогов для проведения расчетов**

Подбор объектов-аналогов для сельскохозяйственного производства происходил по следующим критериям

- ✓ Объекты подбирались с расположением в Юго-Восточном направлении Московской области.

- ✓ Разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства.

Подбор объектов-аналогов для дачного строительства происходил по следующим критериям

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

Было выявлено достаточное количество предложений<sup>23</sup> по продаже земельных участков сопоставимые с оцениваемым объектом. Подбор аналогов из числа предложений осуществлялся с учетом основных ценообразующих факторов: местоположение, общая площадь, категория, транспортная доступность и вид разрешенного использования земельного участка.

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

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

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

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

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

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

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

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

Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/beloozerskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_35_ga_snt_dnp_3055714032">https://www.avito.ru/beloozerskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_35_ga_snt_dnp_3055714032</a>	<a href="https://www.avito.ru/elektroizolyator/zemelnye_uchastki/uchastok_6_ga_snt_dnp_1995155310">https://www.avito.ru/elektroizolyator/zemelnye_uchastki/uchastok_6_ga_snt_dnp_1995155310</a>	<a href="https://www.avito.ru/brovnitsy/zemelnye_uchastki/uchastok_1115_ga_snt_dnp_2923500056">https://www.avito.ru/brovnitsy/zemelnye_uchastki/uchastok_1115_ga_snt_dnp_2923500056</a>
Контакт		(996) 011-74-54	(958) 710-85-01	(919) 784-56-15
Местоположение	Московская область, Раменский район	обл. Московская, р-н Воскресенский, ЗАО "Фаустово", в районе п. Белоозерский	Московская обл., Раменский р-н, с/п. Новохаритоновское	Московская обл., Раменский р-н, с/п. Рыболовское
Направление	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное
Удаленность от МКАД	52	58	52	58
Категория земли	Земли сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
Классификация участка	Залежь	Залежь	Залежь	Залежь
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Площадь участка, сотка	<1 000	350,00	600,00	1115,00
Инженерные коммуникации	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения
Подъездные пути	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Стоимость предложения за 1 сотку, руб.		5714	5000	3000

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

Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Стоимость предложения за участок, руб.		2 000 000	3 000 000	3 345 000

Источник: составлено Оценщиком

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

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена продажи (предложения)	руб./сот.		5 714	5 000	3 000
Общая площадь	сот.		350,00	600,00	1 115,00
<b>Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав</b>					
Качество прав		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		5 714	5 000	3 000
Обременения		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		5 714	5 000	3 000
<b>Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки</b>					
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		5 714	5 000	3 000
<b>Условия продажи</b>					
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		5 714	5 000	3 000
<b>Условия рынка</b>					
Время продажи			Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		5 714	5 000	3 000
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-13,80%	-13,80%	-13,80%
Скорректированная цена	руб./сот.		4 925	4 310	2 586
<b>Местоположение и окружение объекта</b>					
Место нахождения		Московская область, Раменский район	обл. Московская, р-н Воскресенский, ЗАО"Фаустово", в районе п.Белоозерский	Московская обл., Раменский р-н, с/п. Новохаритоновское	Московская обл., Раменский р-н, с/п. Рыболовское
Направление/шоссе		Новорязанское шоссе	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		4 925	4 310	2 586
Удаленность от МКАД	км	52	58	52	58
Корректировка	%		4,00%	0,00%	4,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		5 122	4 310	2 689
<b>Использование или зонирование</b>					
Категория земли		Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		5 122	4 310	2 689
Вид разрешенного использования		Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		5 122	4 310	2 689
<b>Физические характеристики</b>					
Площадь земельного участка	сот.	<1000	350,00	600,00	1 115,00
Площадь земельного участка	га	<10	3,50	6,00	11,15

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Корректировка	%		0,00%	0,00%	13,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		5 122	4 310	3 039
<b>Экономические характеристики</b>					
Доступные инженерные коммуникации		Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		5 122	4 310	3 039
Качество подъездных путей		Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		5 122	4 310	3 039
<b>Выводы</b>					
<b>Общая чистая коррекция</b>	%		4,00%	0,00%	17,00%
$1/(1+Sn)$			0,962	1,000	0,855
<b>Весовой коэффициент</b>			0,341	0,355	0,304
<b>Вклад аналога</b>			1747	1530	924
Удельная стоимость за 1 сотку	руб./сот.	4 201			

Источник: составлено Оценщиком

### Комментарии к расчетной таблице:

#### Условия сделки (корректировка на торг, уторгование).

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

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

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

Учитывая назначение и характеристики участков, корректировка на торг была принята в размере среднего значения диапазона -13,8%.

#### Местоположение.

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

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

#### Удаление от МКАД для участков под сельскохозяйственное производство

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

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

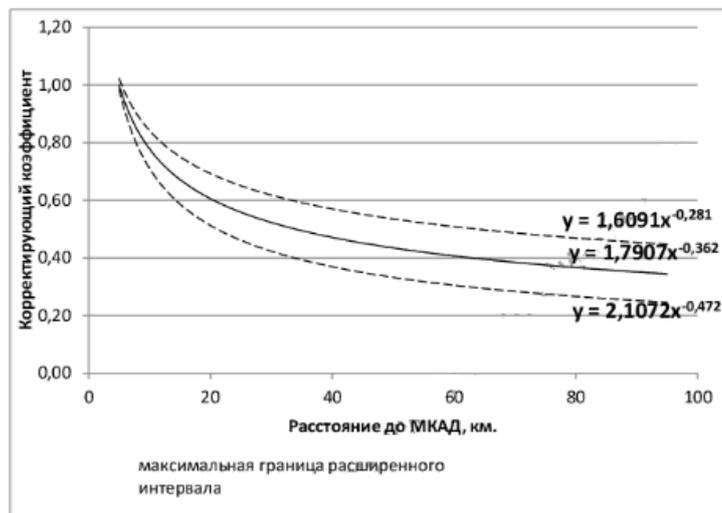


Рис. 35. Зависимость удельной цены земельных участков от расстояния до МКАД, данные по Московской области. Расширенный интервал.

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

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

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Удаленность от МКАД, км.	52	58	52	58
Модельная корректировка	0,4284	0,4118	0,4284	0,4118
Корректировка		4,0%	0,0%	4,0%

Источник: составлено Оценщиком

#### Корректировки на площадь для участков под сельхоз производство

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

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

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

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

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

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Площадь, сот.	<1000	350,00	600,00	1 115,00
Площадь, га.	<10	3,50	6,00	11,15
Диапазон площади, га.	< 10	< 10	< 10	10-30
Корректировка		0%	0%	13%

### Внесение весовых коэффициентов

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

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

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

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

$S_A$  - сумма корректировок по всем аналогам;

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

$S_1$  - сумма корректировок 1 –го аналога;

$S_2$  - сумма корректировок 2-го аналога;

$S_n$  - сумма корректировок n-го аналога.

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

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

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

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

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

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

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

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

- -Площадь участка 294,14 соток (так как основная масса оцениваемых участков находится в данном диапазоне площади);
- -Удаление от МКАД 52 км;
- -Подъездные пути имеются;
- -Коммуникации: есть возможность подключения;

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

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

Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/mescherino/zemelnye_uchastki/uchastok_245_ga_snt_dnp_2485103970">https://www.avito.ru/mescherino/zemelnye_uchastki/uchastok_245_ga_snt_dnp_2485103970</a>	<a href="https://www.avito.ru/bronnitsy/zemelnye_uchastki/uchastok_245_ga_snt_dnp_1039817565">https://www.avito.ru/bronnitsy/zemelnye_uchastki/uchastok_245_ga_snt_dnp_1039817565</a>	<a href="https://www.avito.ru/elektroi/zolyator/zemelnye_uchastki/uchastok_6_ga_snt_dnp_1995155310">https://www.avito.ru/elektroi/zolyator/zemelnye_uchastki/uchastok_6_ga_snt_dnp_1995155310</a>
Контакт		996 011-48-75	966 042-11-93	8-966-043-657

Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Местоположение	Московская область, Раменский район,	Московская обл., Раменский г.о., коттеджный пос. Аргуновские дачи	Московская обл., Раменский г.о., дп. Квартал 42	Московская обл., Раменский г.о., сельское поселение Новохаритоновское
Направление/шоссе	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное
Удаленность от МКАД	52	65	54	51
Категория земли	Земли сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Дачное строительство	Под дачное строительство	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Площадь участка, сотка	294,14	245	245	600
Инженерные коммуникации	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения
Подъездные пути	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Стоимость предложения за 1 сотку, руб.		10 204	8 571	5 000
Стоимость предложения за участок, руб.		2 500 000	2 100 000	3 000 000

Источник: составлено Оценщиком

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

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена продажи (предложения)	руб./сот.		10 204	8 571	5 000
Общая площадь	сот.		245	245	600
<b>Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав</b>					
Качество прав		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена			10 204	8 571	5 000
Обременения		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		10 204	8 571	5 000
<b>Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки</b>					
Негипотечные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		10 204	8 571	5 000
<b>Условия продажи</b>					
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		10 204	8 571	5 000
<b>Условия рынка</b>					
Время продажи			Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		10 204	8 571	5 000
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-8,50%	-8,50%	-8,50%
Скорректированная цена	руб./сот.		9 337	7 842	4 575
<b>Местоположение и окружение объекта</b>					

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Место нахождения		Московская область, Раменский район,	Московская обл., Раменский г.о., коттеджный пос. Аргуновские дачи	Московская обл., Раменский г.о., дп. Квартал 42	Московская обл., Раменский г.о., сельское поселение Новохаритоновское
Направление/шоссе		Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		9 337	7 842	4 575
Удаленность от МКАД	км	55	65	54	51
Корректировка	%		8,40%	1,40%	-0,70%
Скорректированная цена	руб./сот.		10 121	7 952	4 543
<b>Использование или зонирование</b>					
Категория земли		Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		10 121	7 952	4 543
Вид разрешенного использования		Дачное строительство	Под дачное строительство	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство
Корректировка	%		0,00%	48,00%	48,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		10 121	11 769	6 724
<b>Физические характеристики</b>					
Площадь земельного участка	сот.	294,14	245,00	245,00	600,00
Корректировка	%		-3,40%	-3,40%	14,50%
Скорректированная цена	руб./сот.		9 777	11 369	7 699
<b>Экономические характеристики</b>					
Доступные инженерные коммуникации		Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		9 777	11 369	7 699
Качество подъездных путей		Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		9 777	11 369	7 699
<b>Выводы</b>					
Общая чистая коррекция	%		11,80%	52,80%	63,20%
$1/(1+Sn)$			0,894	0,654	0,613
Весовой коэффициент			0,4137	0,3026	0,2837
Вклад аналога			4045	3440	2184
Удельная стоимость за 1 сотку	руб./сот.	9 669			

Источник: составлено оценщиком

Комментарии к расчетной таблице:

Условия сделки (корректировка на торг, уторгование).

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

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

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

Учитывая назначение и характеристики участков, корректировка на торг была принята в размере среднего значения диапазона -8,5%.

#### **Местоположение.**

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

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

#### **Корректировка на удаление от МКАД**

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

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

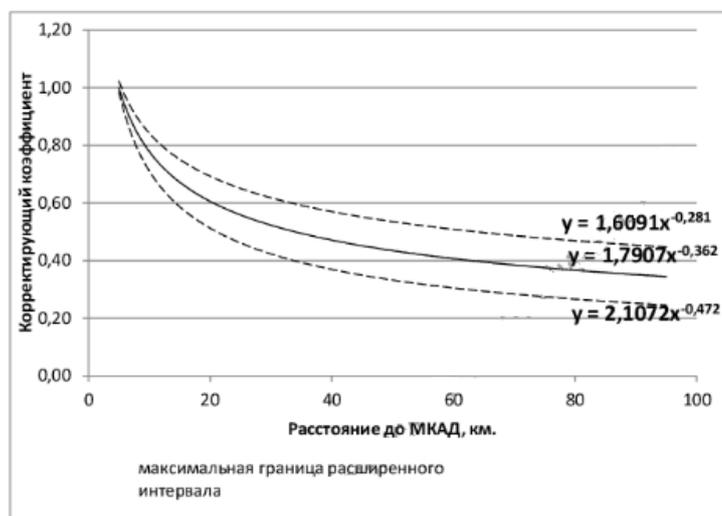


Рис. 35. Зависимость удельной цены земельных участков от расстояния до МКАД, данные по Московской области. Расширенный интервал.

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

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

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Удаленность от МКАД, км.	52	65	54	51
Модельная корректировка	0,4284	0,3951	0,4226	0,4314
Корректировка		8,4%	1,4%	-0,7%

Источник: составлено Оценщиком

### Назначение участка

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

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

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

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

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

Источник: составлено Оценщиком

### Корректировки на площадь для участков под дачное строительство

Возможное значение корректировки на удаление от МКАД приведены в справочнике «Справочнике оценщика недвижимости 2024. Земельные участки. Часть 2», Нижний Новгород, 2024 год. Согласно данным справочника зависимость цены от удаления от МКАД имеет следующий вид:

## Зависимость цены от площади для участков под дачное строительство

Зависимость удельной цены земельных участков от площади,  
доверительный интервал

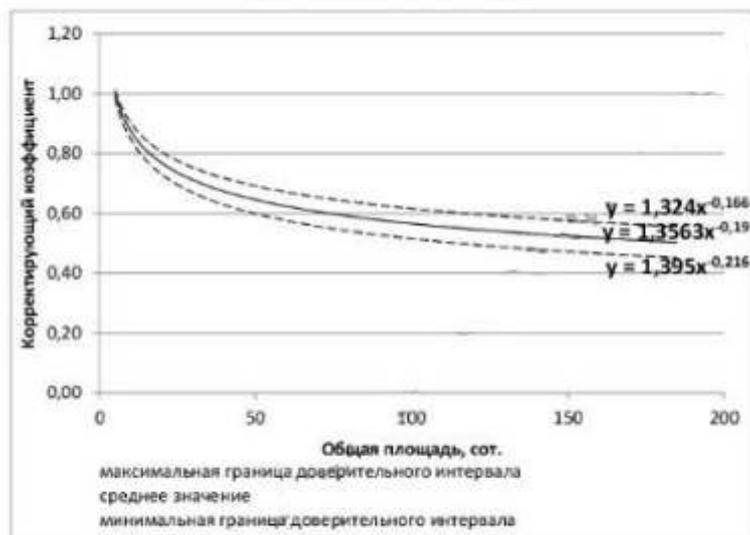


Рис. 20. Зависимость удельной цены земельных участков от площади, усредненные данные по России.  
Доверительный интервал.

Корректировка рассчитывалась по формуле  $K=1,3563 \cdot X^{-0,19}$

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

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь, сот.	294,14	245	245	600
Модельная корректировка	0,4606	0,4769	0,4769	0,4023
Корректировка		-3,4%	-3,4%	14,5%

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

№ п/п	Кадастровый номер	Расстояние от МКАД, км	Общая площадь, кв. м.	Удельная стоимость по типовым участкам, руб..	Корректировка на удаление от МКАД	Скорректированная стоимость, руб.
1	50:23:0020452:23	52	19 325	4 201	0,0%	4 201
2	50:23:0020452:28	52	28 202	4 201	0,0%	4 201
3	50:23:0020452:29	52	28 196	4 201	0,0%	4 201
4	50:23:0020452:30	52	29 058	4 201	0,0%	4 201
5	50:23:0020452:31	52	22 279	4 201	0,0%	4 201
6	50:23:0020452:33	52	29 697	4 201	0,0%	4 201
7	50:23:0020452:34	52	28 201	4 201	0,0%	4 201
8	50:23:0020452:35	52	29 736	4 201	0,0%	4 201
9	50:23:0020460:16	52	29 719	4 201	0,0%	4 201
10	50:23:0020452:32	52	19 506	4 201	0,0%	4 201
11	50:23:0020460:24	52	29 623	4 201	0,0%	4 201
12	50:23:0020460:25	52	13 622	4 201	0,0%	4 201
13	50:23:0020460:26	52	18 608	4 201	0,0%	4 201
14	50:23:0020460:17	52	22 746	4 201	0,0%	4 201
15	50:23:0020460:23	52	28 967	4 201	0,0%	4 201
16	50:23:0020294:25	45	22 717	4 201	5,4%	4 428
17	50:23:0020294:26	45	28 574	4 201	5,4%	4 428
18	50:23:0020279:8	45	15 330	4 201	5,4%	4 428
19	50:23:0020464:2	45	58 400	4 201	5,4%	4 428
20	50:23:0020464:5	45	53 930	4 201	5,4%	4 428
21	50:23:0020464:4	45	37 457	4 201	5,4%	4 428
22	50:23:0020464:1	45	20 700	4 201	5,4%	4 428

Источник: составлено Оценщиком

**Комментарии к таблицам:**

Корректировка на удаление от МКАД

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

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

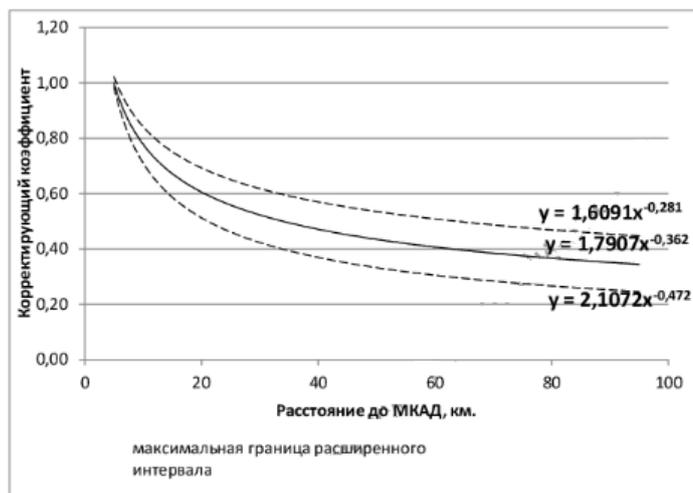


Рис. 35. Зависимость удельной цены земельных участков от расстояния до МКАД, данные по Московской области. Расширенный интервал.

Таким образом, корректировка на удаленность от МКАД для участков рассчитывалась по формуле:  $(1,7907 * X_1^{-0,362} / (1,7907 * X_2^{-0,362}) - 1$ , где «X<sub>2</sub>» удаление от МКАД условно взятого земельного участка, «X<sub>1</sub>» удаление оцениваемого участка.

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

№ п/п	Кадастровый номер	Ухудшающие характеристики участка	Удельная стоимость 1 сотки участка	Корректировка на охранные зоны, %	Удельная стоимость 1 сотки участка	Закустаренность участка в %	Залесенность участка в, %	Мульчирование кустарника, руб.	Затраты на улучшение, всего, руб.	Затраты на улучшение за сотку, руб.	Удельная стоимость сотки с учетом улучшения	Справедливая стоимость участка, (округленно) руб.
1	50:23:0020452:23	Отсутствует подъезд, участок неправильной вытянутой формы, залесенность - 80%, подболоченность - 50%, по участку проходит низковольтная ЛЭП	4 201	-32,8%	2 823	0%	0%	0	0	2 823	545 545	545 550
2	50:23:0020452:28	Отсутствует подъезд, по участку проходит мелиоративный канал, водоохранная зона составляет 100 % участка	4 201	-32,8%	2 823	0%	0%	0	0	2 823	796 142	796 140
3	50:23:0020452:29	Отсутствует подъезд, по участку проходит низковольтная ЛЭП	4 201	-32,8%	2 823	0%	0%	0	0	2 823	795 973	795 970
4	50:23:0020452:30	Отсутствует подъезд, по участку проходит низковольтная ЛЭП	4 201	-32,8%	2 823	0%	0%	0	0	2 823	820 307	820 310
5	50:23:0020452:31	Отсутствует подъезд, по участку проходит низковольтная ЛЭП	4 201	-32,8%	2 823	0%	0%	0	0	2 823	628 936	628 940
6	50:23:0020452:33	Отсутствует подъезд, по участку проходит низковольтная ЛЭП	4 201	-32,8%	2 823	0%	0%	0	0	2 823	838 346	838 350
7	50:23:0020452:34	Отсутствует подъезд, по участку проходит низковольтная ЛЭП	4 201	-32,8%	2 823	0%	0%	0	0	2 823	796 114	796 110
8	50:23:0020452:35	Отсутствует подъезд, по участку проходит низковольтная ЛЭП	4 201	-32,8%	2 823	0%	0%	0	0	2 823	839 447	839 450
9	50:23:0020460:16	Нет	4 201	0%	4 201	0%	0%	0	0	4 201	1 248 495	1 248 500
10	50:23:0020452:32	Нет	4 201	0%	4 201	0%	0%	0	0	4 201	819 447	819 450
11	50:23:0020460:24	Нет	4 201	0%	4 201	0%	0%	0	0	4 201	1 244 462	1 244 460
12	50:23:0020460:25	Нет	4 201	0%	4 201	0%	0%	0	0	4 201	572 260	572 260
13	50:23:0020460:26	Нет	4 201	0%	4 201	0%	0%	0	0	4 201	781 722	781 720
14	50:23:0020460:17	Нет	4 201	0%	4 201	0%	0%	0	0	4 201	955 559	955 560
15	50:23:0020460:23	Нет	4 201	0%	4 201	0%	0%	0	0	4 201	1 216 904	1 216 900
16	50:23:0020294:25	Залесенность 100%; Закустаренность - 70%, Подъезд к участку отсутствует	4 428	0%	4 428	70%	100%	636 076	3 680 154	-	-	1
17	50:23:0020294:26	Залесенность 100%; Закустаренность - 70%, Подъезд к участку отсутствует	4 428	0%	4 428	70%	100%	800 072	4 628 988	-	-	1
18	50:23:0020279:8	Залесенность 100%; Закустаренность - 70%, Подъезд к участку отсутствует	4 428	0%	4 428	70%	100%	429 240	2 483 460	-	-	1

19	50:23:0020464:2	Закустаренность участка - 60% Залесенность – 40 % ЗОУИТ ЛЭП - 22340 кв.м (38,2%). Самозахват: на участке расположены несанкционированные постройки; проселочные дороги.	4 428	0%	4 428	60%	40%	683 280	58 236 480	-		1
20	50:23:0020464:5	Закустаренность участка - 100% Залесенность – 100 %, ЗОУИТ ЛЭП - 12211 кв.м (22,6%).	4 428	0%	4 428	100%	100%	1 051 635	89 631 660	-		1
21	50:23:0020464:4	ЗОУИТ ЛЭП - 14608 кв.м (39%), + ЗОУИТ Газопровода низкого давления - 1813 кв.м (4,8%).	4 428	-32,8%	2 976	0%	0%	0	0	2 976	1 114 720	1 114 720
22	50:23:0020464:1	Закустаренность участка - 10%, залежи строительного мусора (1 локация) - ок 10 куб.м., проселочные дороги. ЗОУИТ ЛЭП - 4211 кв.м (20,3%), + ЗОУИТ Газопровода низкого давления - 400 кв.м (1,9%).	4 428	-32,8%	2 976	10%	0%	40 365	40 365	2 781	575 667	575 670
<b>Итого</b>												<b>14 590 065</b>

Источник: составлено Оценщиком

В соответствии с характеристиками объекта оценки, указанными в Задании на оценку № 11/24 от 28.10.2024 г. к Договору № ФО/15-2015 от «15» апреля 2015 г, и предоставленным от Заказчика письмом необходимо учесть ухудшающие характеристики участков.

### Корректировка на охранные зоны

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

### Уборка кустарника

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

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

Наименование	Стоимость услуг, руб./сотка	Источник информации
Спил кустарника (общий корень, много мелких стволов)	2000	<a href="https://sadodel.ru/uxod-i-lechenie/raschistka-uchastka-ot-derevev-i-kustarnikov">https://sadodel.ru/uxod-i-lechenie/raschistka-uchastka-ot-derevev-i-kustarnikov</a>
Спил кустарника (общий корень, много мелких стволов)	2000	<a href="http://www.alpsvet.ru/nashi-uslugi/arboristika/uborka-i-raschistka-dachnyh-uchastkov/">http://www.alpsvet.ru/nashi-uslugi/arboristika/uborka-i-raschistka-dachnyh-uchastkov/</a>
Покос травы	3000	<a href="http://xn---7sbaba8bod1clbeifm1dh.xn--p1ai/">http://xn---7sbaba8bod1clbeifm1dh.xn--p1ai/</a>
Удаление кустарника	1800	<a href="http://xn--80ahqp0afz7a3a.xn--p1ai/%20raschistka-i-uborka/raschistka-zemelnogo-uchastka/raschistka-zemelnogo-uchastka/">http://xn--80ahqp0afz7a3a.xn--p1ai/%20raschistka-i-uborka/raschistka-zemelnogo-uchastka/raschistka-zemelnogo-uchastka/</a>
Среднее значение, руб./сотка	2 200	

Источник: составлено и рассчитано Оценщиком

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

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

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

**Таблица 9.5-14 Стоимость расчистки участка**

№ п/п	Кадастровый (условный номер) номер	Ухудшающие характеристики	Общая площадь, кв.м	% участка, на котором требуется вырубка/расчистка	Стоимость расчистки участка от ДКР, руб.	Предварительный расчет стоимости получения поручочного билета при сплошной рубке, руб.
1	50:23:0020294:25	Залесенность 100%; Закустаренность - 70%, Подъезд к участку отсутствует	227,17	100%	4 600 193	16 790 703
2	50:23:0020294:26	Залесенность 100%; Закустаренность - 70%, Подъезд к участку отсутствует	285,74	100%	5 786 235	21 119 758
3	50:23:0020279:8	Залесенность 100%; Закустаренность - 70%, Подъезд к участку отсутствует	153,30	100%	3 104 325	11 330 786
4	50:23:0020464:2	Закустаренность участка - 60% Залесенность - 40 %	539,30	60%	10 643 400	38 848 410
5	50:23:0020464:5	Закустаренность участка - 100% Залесенность - 100 %	207,00	100%	10 920 825	39 861 011

Копия данного предложения представлена в приложении к отчету.

Согласно заданию на оценку, расчет стоимости указанных участков производится с учетом

индивидуальных характеристик. Согласно расчетам, стоимость приведения участка в коммерчески привлекательное состояние превышает его стоимость.

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

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

№ п/п	Кадастровый номер	Расстояние от МКАД, км	Общая площадь, кв. м.	Удельная стоимость по типовым участкам, руб.	Корректировка на удаленность	Скорректированная стоимость, руб.	Корректировка на площадь, %	Скорректированная стоимость, руб.	Заболоченность участка, %	Скорректированная стоимость, руб.	Корректировка на охранные зоны, %	Скорректированная стоимость, руб.	Справедливая стоимость участка, (округленно) руб.
1	50:23:0020452:24	52	29 163	9 669	2,1%	9 872	0,2%	9 892	30%	9 269	-32,8%	6 229	1 816 560
2	50:23:0020452:26	52	29 191	9 669	2,1%	9 872	0,1%	9 882	30%	9 259	-32,8%	6 222	1 816 260
3	50:23:0010348:195	60	26 752	9 669	-3,1%	9 369	1,8%	9 538	0%	9 538	0,0%	9 538	2 551 610
4	50:23:0010348:196	60	25 727	9 669	-3,1%	9 369	2,6%	9 613	0%	9 613	0,0%	9 613	2 473 140
Итого												<b>8 657 570</b>	

Источник: составлено оценщиком

### Корректировка на удаление от МКАД

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

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

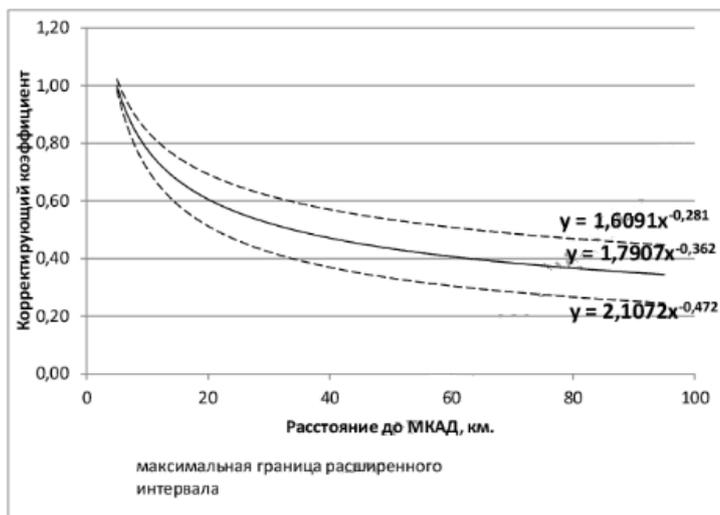


Рис. 35. Зависимость удельной цены земельных участков от расстояния до МКАД, данные по Московской области. Расширенный интервал.

Таким образом, корректировка на удаленность от МКАД для участков рассчитывалась по формуле:  $(1,7907 * X_1^{-0,362} / (1,7907 * X_2^{-0,362}) - 1$ , где «X2» удаление от МКАД условно взятого земельного участка, «X1» удаление оцениваемого участка.

### Корректировка на площадь

Возможное значение корректировки на удаление от МКАД приведены в справочнике «Справочнике оценщика недвижимости 2024. Земельные участки. Часть 2», Нижний Новгород, 2024 год. Согласно данным справочника зависимость цены от удаления от МКАД имеет следующий вид:

#### Зависимость цены от площади для участков под дачное строительство

Зависимость удельной цены земельных участков от площади, доверительный интервал

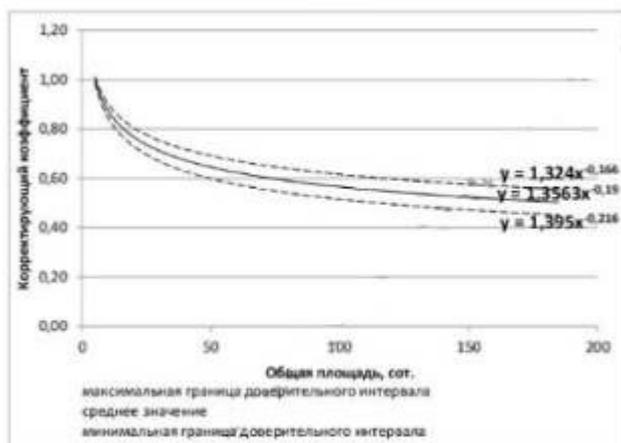


Рис. 20. Зависимость удельной цены земельных участков от площади, усредненные данные по России. Доверительный интервал.

Таким образом, корректировка на площадь для участков рассчитывалась по формуле:  $(1,3563 * X_1^{-0,19} / (1,3563 * X_2^{-0,19}) - 1$ , где «X2» площадь условно взятого земельного участка, «X1» площадь оцениваемого участка.

**В соответствии с характеристиками объекта оценки, указанными в Задании на оценку № 05/24 от 02.05.2024 г. к Договору № ФО/15-2015 от «15» апреля 2015 г, необходимо учесть ухудшающие характеристики участков.**

Корректировка рассчитывалась из величины площади в процентном соотношении участков подверженных подтоплению. Процент участка подверженного подтоплению был представлен заказчиком и указан в задании на оценку.

Согласно исследованиям, проведенным ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», (результаты которого приведены в «Справочник оценщика недвижимости-2022. Том 2. Земельные участки. Нижний Новгород, 2022 год), корректирующие коэффициенты на инженерно-геологические условия для земельных участков представлены в таблице ниже:

**Таблица 9.5-16 Корректирующие коэффициенты на инженерно-геологические условия**

Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков с изъянами рельефа (заболоченность, склон и т.д.) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,84	0,79	0,89

Корректировка на заболоченность была принята в размере максимального значения диапазона в размере - 21%. Корректировка рассчитывалась на основании занимаемой площади подтопления.

#### **Корректировка на охранные зоны**

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

## 10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

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

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

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

**Таблица 10-1 Результаты оценки различными подходами**

Объект оценки	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
Земельные участки (26 ед.), расположенные в Раменском районе Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный».	Не применялся, отказ обоснован	23 247 635	Не применялся, отказ обоснован

### 10.1. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

Полученный результат может быть использован лишь с учетом следующих ограничений:

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

### 10.2. ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

**23 247 635 (Двадцать три миллиона двести сорок семь тысяч шестьсот тридцать пять) рублей.**

В том числе:

№ п/п	Объект права	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м.	Рыночная (справедливая) стоимость участка (округленно), руб.
1.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020452:23	19 325	545 550
2.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020452:28	28 202	796 140
3.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020452:29	28 196	795 970
4.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020452:30	29 058	820 310
5.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020452:31	22 279	628 940
6.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020452:33	29 697	838 350
7.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020452:34	28 201	796 110
8.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020452:35	29 736	839 450
9.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020460:16	29 719	1 248 500
10.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020452:32	19 506	819 450
11.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020460:24	29 623	1 244 460
12.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020460:25	13 622	572 260
13.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020460:26	18 608	781 720
14.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020460:17	22 746	955 560
15.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020460:23	28 967	1 216 900
16.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020294:25	22 717	1
17.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020294:26	28 574	1

№ п/п	Объект права	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м.	Рыночная (справедливая) стоимость участка (округленно), руб.
18.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020279:8	15 330	1
19.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020464:2	58 400	1
20.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020464:5	53 930	1
21.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020464:4	37 457	1 114 720
22.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020464:1	20 700	575 670
23.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020452:24	29 163	1 816 560
24.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020452:26	29 191	1 816 260
25.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010348:195	26 752	2 551 610
26.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010348:196	25 727	2 473 140
	<b>Итого</b>			<b>23 247 635</b>

Оценщик



К.О. Домарева

## Границы интервала стоимости объекта оценки

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

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

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

На основе имитационного моделирования влияние качества (детализации) информации можно оценить в размере 0,8 – 1,2 от диапазона стоимости, указанного в таблице выше, поскольку развитость рынка офисной недвижимости г. Казань можно охарактеризовать как высокую, а оборачиваемость объектов подобной площади (большие по площади объекты являются менее ликвидными) как среднюю.

Итоговый интервал определяется по следующей формуле:

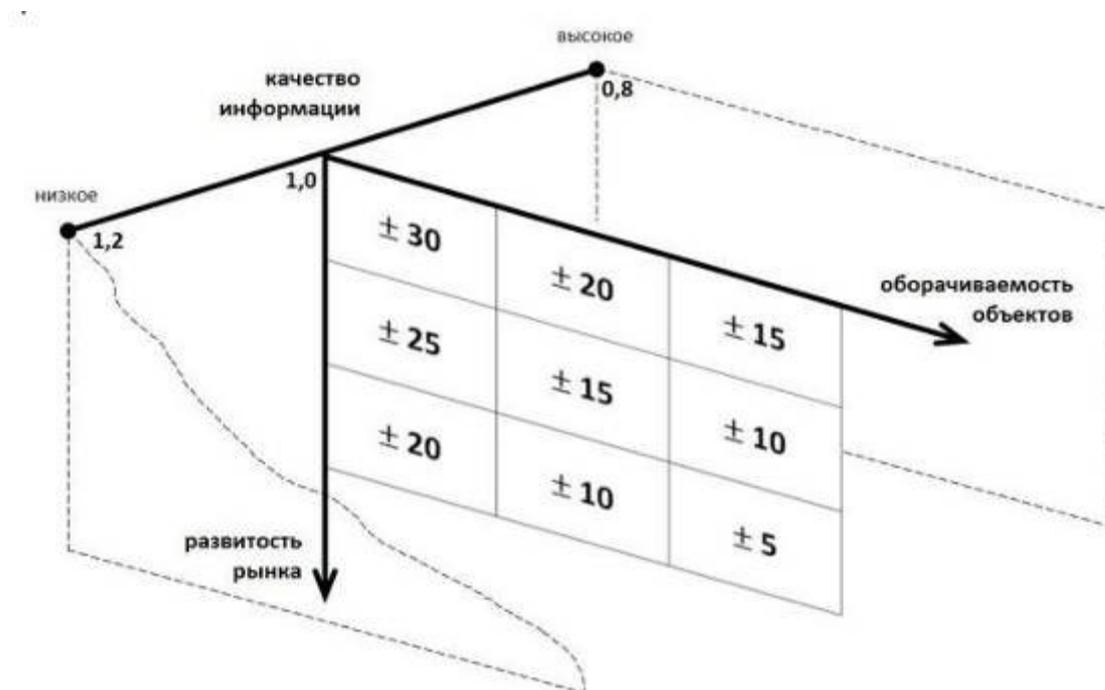
$$i = i_{1,2} * k_3, \text{ где:}$$

$i$  – итоговый интервал стоимости;

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

$k_3$  – значение критерия 3 (0,8; 1,0 или 1,2).

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



<sup>24</sup> [https://srosovet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-interval-a-itogovoj-stoimosti\\_statya.pdf](https://srosovet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-interval-a-itogovoj-stoimosti_statya.pdf)

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

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

№ п/п	Объект оценки	Нижняя граница диапазона стоимости, руб.	Определенная стоимость, руб.	Верхняя граница диапазона стоимости, руб.
1	Земельные участки (26 ед.), расположенные в Раменском районе Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный».	17 668 203	23 247 635	28 827 067

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

## 1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ

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

## 2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ

1. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р в редакции распоряжения Минимущества России от 31.07.2002 № 2314-р.
2. Оценка стоимости земельных участков / Под общей редакцией В.П.Антонова – М.: ИД «Русская оценка», 2006.
3. «Справочник оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 1», Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2024.
4. «Справочник оценщика недвижимости-2024. Земельные участки. Часть 2», Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2024.
5. Журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации 2 (221), 2020 года.»
6. Справочно-информационные Internet-издания и Internet-страницы.

## ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ



СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО ГАРАНТИЯ  
117150, Москва, Новотроицкая ул., д. 5  
ИНН 77/020-2020, ОГРН 5027000000000  
контакт@reso.ru, www.reso.ru

**РЕСО**  
ГАРАНТИЯ

РЕСО-САМАЯ ГАРАНТИЯ ОБЩЕСТВО  
117150, Москва, Новотроицкая ул., д. 5  
ИНН 77/020-2020, ОГРН 5027000000000  
контакт@reso.ru, www.reso.ru

## ПОЛИС

к договору страхования гражданской ответственности организации,  
заключенной Договором на проведение оценки № 922/22/60/4121360

Настоящий полис подтверждает факт заключения в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-ГАРАНТИЯ» (ОГРН 5027000000000) и ООО «ИЗВЕСТИЯ» с указанием имени Страхователя, в соответствии с «Правилами страхования ответственности организации» Уверенности Страхования 21 июля 2021 года (далее по тексту - «Правила страхования»)

Дата вступления в силу полиса - 22.12.2023 г.

Имя лица, осуществляющего страхование: Россиянин Роман

**Страхователь:**  
Инициалы организации: Общество с ограниченной ответственностью «ИЗВЕСТИЯ»  
Юридический адрес: 125244, город Москва, ул. Херасовых ул., д. 32А,  
этаж XII этаж, 01/07  
ОГРН: 1107784412960 от 26 мая 2016 г. ИНН: 7707756660 E-mail: info@izvestiya.ru тел. +7  
(499) 761-9942  
Р/СЧЕТ: 60302810320100000000 Банк «Почтальный» Банк ВТБ (ПАО) в г. Москве БИК 044523794

1. Срок действия полиса: с 00 часа 00 минут 01.01.2024г. по 24 часа 00 минут 31.12.2024г.

2. Объем страхования:  
2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации производимые интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора по приписке акционера, и связанных с риском ответственности за применение права инициатора (третьих лиц) в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего порядок деятельности в России Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.  
2.2. Действие Договора страхования (Полис) распространяется на работы (исследования, экспертные оценки), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, указанный в 01.01.2024г.

3. Страховый случай:  
3.1. Страховым случаем является установленный наступлением взыскания взыскание арбитражного суда, или арбитражный Страхования, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убыток, возникший вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный инициатору третьим лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего порядок деятельности в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности.  
3.2. Премия полиса не подлежит претензий (искам), возникающих вследствие одного обстоятельства, стороны рассматривают и рамках оного страхового случая.

4. Страховая сумма:  
100 000 000 (сто миллионов) рублей.

5. Фрагменты:  
Полис ответственности согласно Договору страхования

6. Страховая премия:  
27 900 (двадцать семь тысяч девятьсот) рублей

7. Порядок выплаты страховой премии:  
Согласно Договору страхования

8. Прочие важные условия:  
- Премия полиса - Заключен на страховое  
- Договор страхования (реализованной ответственности) № 922-2004121500 от 22.12.2023  
- Правила страхования.

Претензия страховодателя: КАДЫМОВА ГИНА ИГУЕВНА

Договор страхования: 922/22/60/4121360

Правила страхования: 21.07.2021

Имя лица, осуществляющего страхование: Юза 19547007

Подпись: [Подпись]

ДОГОВОР ПОЛИСА УДОСТОВЕРЯЕТ ФАКТ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Настоящий страховой полис удостоверяет факт заключения Договора страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее - Договор страхования) в форме страхования на случай наступления ответственности оценщика при оценке и сопровождении сделок, связанных со страхованием ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с датой вступления в силу Договора САО «РЕСО» - от 16.04.2021 г. (далее также - ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ).

**Страхователь (Ф.И.О.):** Дюверва Ксения Олеговна  
**Объект страхования:** неустойчивые интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователь) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (обусловленного риском) заказчику, исполнителю работ на протяжении оценки, в (по) третьим лицам в результате оценочной деятельности.  
**Страховой случай:** (с учетом всех исключений, оговорок и исключений, предусмотренных Правилами страхования) наступление факта причинения ущерба (обусловленного риском) заказчику (Благотворителю) оценщиком (Страхователем) в результате нарушения требований Федерального закона, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных законодательством Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба (обусловленного риском).

**Застрахованная деятельность:** деятельность в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

**Страховая сумма:** 100 000 000 (Пятьсот) рублей.

**Срок действия полиса в период его действия:** 900 000 (Пятьсот) рублей (сопоставляемо к сроку до 23 сентября 2024 г.).

**Срок действия полиса:** с 22.12.2023 г. по 23 сентября 2024 г., но не ранее момента уплаты страховой премии в пользу Общества.

**Применение:** Правила №14/3 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с кестрами оговорок, исключений, оговорок, исключений и исключений от 16.04.2021 г. САО «РЕСО».

**Особые условия страхования:** Договор страхования заключен по условиям, указанным в Правилах страхования, ином разделе Страхователя, ином разделе Полиса, в п.п. 10.5.2. - 10.5.4. Правила страхования, по всем страховым случаям (объем суммы страхования) возмещения по такому разделу Страхователя устанавливается в размере 50 000 000 (Пятьдесят тысяч) рублей.  
Условия страхования, изложенные в Правилах страхования и не оговоренные в настоящем Договоре страхования, включаются в форму настоящего Страхового полиса, прилагаемого. Положения настоящего Договора страхования, включенного в форму настоящего Страхового полиса, имеют преимущественную силу (приоритет) над положениями Правил страхования (за исключением 6.3 от 9.01.2024 года в редакции Федерального закона).

Настоящий договор заключен при рассмотрении и непосредственном участии члена ОПС «Юстиция» действующего на основании приказа № 0324/08/001 от 18.05.2014 г. САО «РЕСО».

**СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 14/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИКИ ЗАКЛЮЧИЛИ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР ОТ 16.04.2021 ГОДА САО «РЕСО» ОЗНАКОМЛЕН, ОДНИ ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.**

**СТРАХОВАЩИЙ:** Дюверва Ксения Олеговна  
ИНН: 5030385269  
Дата рождения: 13.12.1989  
Место рождения: г. ЛОДЬКОУСКОЕ, ЛОДЬКОУСКОГО РАЙОНА СТАВРОПОЛЬСКОГО КРАЯ

**СТРАХОВАТЕЛЬ:** Дюверва Ксения Олеговна  
ИНН: 5030385269  
Дата рождения: 13.12.1989  
Место рождения: г. ЛОДЬКОУСКОЕ, ЛОДЬКОУСКОГО РАЙОНА СТАВРОПОЛЬСКОГО КРАЯ

**Место заключения:** Российская Федерация, 121152, г. Москва, ул. Охотников, д. 4.  
ИНН 77/0826674  
КПП 995000001  
Р/с: 4070181090000001241  
в ПАО «Сбербанк России»  
К/с: 301018109000000225  
БИР: 070830938225  
Тел: (495) 737-4848

**Область страхования:** Московская область  
М. В. Дюверва  
Иванов Александр Сергеевич  
Александрович Мельников

Дата вступления в силу: 27.09.2024 г.

## ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ

Аналоги участка под сельхоз производство Раменского района

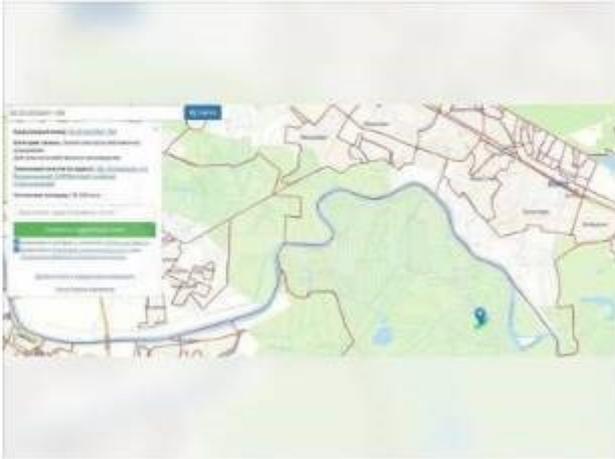
Объект аналог №1

www.avito.ru

Участок 3,5 га (СНТ, ДНП) на продажу в Белоозёрском | Продажа земельных участков в Белоозёрском | Авито

### Участок 3,5 га (СНТ, ДНП)

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



2 000 000 ₽

5 714 ₽ за сотку  
В ипотеку от 102 551 ₽/мес  
[Посмотреть скидки](#)

[Показать телефон](#)  
в 958 200-200-200

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продаёте?](#)
[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Пользователь:  
Частное лицо  
Эквалайд -27 кг CO<sub>2</sub>

[Подписаться на продавца](#)

**Об участке**

Площадь: 350 сот.      Расстояние от МКАД: 46 км

**Расположение**

Московская обл., г.о. Воскресенск, коттеджный пос. Рыболово  
Рязанское шоссе, 46 км      [Показать карту](#)

**Описание**

Продам земельный участок. 300 м. от реки Москва.  
Возможна сдача в аренду.  
Земля сельскохозяйственного назначения.  
Кадастровый № 50-29-0030401-168  
Ссылка на карту (см. участок 168): <https://egrp365.org/map/?x=55.4059341268176165y=38.48746411888150562zoom=175layer=2>

Объект аналог №2

www.avito.ru

Участок 6 га (СНТ, ДНП) на продажу в Электроизоляторе | Продажа земельных участков в Электроизоляторе

**Участок 6 га (СНТ, ДНП)**
[Добавить в избранное](#)
[Сравнить](#)
[Добавить заметку](#)
**3 000 000 Р**

5 000 Р за сотку

В ипотеку от 117 201 Р/мес.  
[Посмотреть скидки](#)
[Показать телефон](#)  
8 966 300-303-00

[Написать сообщение](#)  
Отвечает в течение дня

[Рассчитать ипотеку](#)
**Спросите у продавца**

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

 Пользователь  
Частное лицо

[Эквивалент ~301 кг CO<sub>2</sub>](#)
[Подписаться на продавца](#)
**Об участке**

Площадь: 600 сот.

Расстояние от МКАД: 43 км

**Расположение**
 Московская обл., Раменский г.о., сельское поселение  
Новохаритоновское  
Егорьевское шоссе, 43 км

[Показать карту\\*](#)
**Описание**

Рядом с д. Бахтево СН-3, общей площадью 6 Га.  
Виды разрешенного использования указаны в ГПЗУ:  
Можно организовать ферму  
Пчеловодство  
Рыбоводство  
Звероводство  
Птицеводство  
Животноводство  
-

Объект аналог №3

## Участок 11,15 га (СНТ, ДНП)

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



## Об участке

Площадь: 1115 сот.

Расстояние от МКАД: 45 км

## Расположение

Московская обл., Раменский г.о., сельское поселение  
Рыбовское  
Новорязанское шоссе, 9769 км

[Показать карту\\*](#)

## Описание

Продам 11,15 Га для сельскохозяйводства СНТ

На ПЗЗ районе это зона СН-3 (Возможно использовать любые варианты фермерства и строительство строений)

Возможно отрезать (межевание) от 2-5 га или аренда СН земли на 6-8 мес.

Кад номер участка в объявлении:

50-23-0050373-107 - 3 000 за сотку

50-23-0050373-110 - 3 000 за сотку

50-23-0050373-69 - 3 000 за сотку

50-23-0050373-2086 - 3 000 за сотку

Продажа через нотариуса или Сбербанк

Аккредитив, оплата после регистрации собственности на Покупателя.

Большой выбор земельных участков различного назначения см. другие объявления в профиле.

3 345 000 Р

3 000 Р за сотку

В ипотеку от 122 265 Р в мес.

[Посмотреть оценки](#)


8 958 615-15-76

[Написать сообщение](#)
[Отвечает в течение дня](#)
[Расчитать ипотеку](#)

## Спросите у продавца

[Есть вопросы?](#)
[Торг уместен?](#)
[Когда можно посмотреть?](#)
[ЗЕМ-Земли в МО](#)

Частное лицо

На Avito с февраля 2016

[Документы проверены](#)
[Охватил: 16,8 тонн CO2](#)

[IT объявлений пользователь](#)
[Подписаться на продавца](#)

## Аналоги участки под дачное строительство Раменский район

## Объект аналог №1

www.avito.ru      Участок 2,45 га (СНТ, ДНП) на продажу в Мещерино | Продажа земельных участков в Мещерино | Авито

Для бизнеса   Каскира в Авито   Поиск   Каталог   Польза   Ввод и регистрация

**Avito**   Все категории   Поиск по объявлениям   Найти

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

## Участок 2,45 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное   Создать   Добавить заметку




**2 500 000 ₽**  
10 204 ₽ за сотку  
В ипотеку от 109 976 ₽ в мес.  
[Посмотреть кредит](#)

[Показать телефон в 538 1004 10148](#)  
[Написать сообщение](#)  
[Рассчитать ипотеку](#)

**Спросите у продавца**

Здравствуйте? >

Ваш проси́тели?   Торги участком?  
Когда можно посмотреть?

Пользователь  
Частное лицо  
[Эквивалент: 284 кг CO2](#)  
[Подписаться на продавца](#)

### Об участке

Площадь: 245 сот      Расстояние от МКАД: 53 км

### Расположение

Московская обл., Раменский г.о., коттеджный пос. Аргуновское дач, 278  
Новорязанское шоссе, 9777 км      [Показать карту](#)

### Описание

Продается земельный участок от собственника 2,45 га в Раменском районе, вблизи д. Аргуново. Рядом строится трасса М5. В сентябре будет запущено движение. По границе проведено электричество.  
Кадастровый номер: 50-23-0050673-75

## Объект аналог №2

www.avito.ru

Участок 2,45 га (СНТ, ДНП) на продажу в Бронницах | Продажа земельных участков в Бронницах

Для бизнеса Карьера в Авто Помощь Катоги Польза

Avito Все категории Поиск по объявлениям

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

## Участок 2,45 га (СНТ, ДНП)

Добавить избранное Сравнить Добавить заветку

**2 100 000 Р**  
8 571 Р за сотку  
Ипотеку от 104 016 Р/мес.  
[Посмотреть скидки](#)

Показать телефон в веб-зоне  
Написать сообщение  
Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать? Торгу уместно?  
Когда можно посмотреть?

Пользователь  
Частное лицо  
[Подписаться на продавца](#)




**Об участке**

Площадь: 245 сот.      Расстояние от МКАД: 44 км

**Расположение**

Московская обл., Раменский г.о., д/п. Квартал 42  
Новорязанское шоссе, 44 км [Показать карту](#)

**Описание**

Продаю земельный участок Два Гектара Сорок Пять соток.Новорязанское направление 50км от МКАД село Заверово (квартал 42). Рядом лес и озеро,свет проведен по границе.

Объект аналог №3

**Участок 6 га (СНТ, ДНП)**

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

**3 000 000 ₽**

5 000 ₽ за сотку  
В ипотеку от 117 201 ₽/мес.  
[Посмотреть ипотеку](#)



**Показать телефон**  
в 966 100-100-100

**Написать сообщение**  
Отправит в течение дня

Рассчитать ипотеку

**Спросите у продавца**

Здравствуйте!

Еще продаёте? Торгу участком?

Когда можно посмотреть?

Пользователь  
Частное лицо

[Сколько: -301 кг CO2](#)

[Подписаться на продавца](#)

**Об участке**

Площадь: 600 сот

Расстояние от МКАД: 43 км

**Расположение**

Московская обл., Раменский г.р., сельское поселение  
Новохаритоновское  
Егорьевское шоссе, 43 км

[Показать карту](#)

**Описание**

Рядом с д. Бахтеево СНТ-3, общей площадью 6 Га.  
Виды разрешенного использования указаны в ППЗУ:  
Можно организовать ферму  
Пчеловодство  
Рыбоводство  
Звероводство  
Птицеводство  
Животноводство  
Свиноводство и т.д.

## ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ

№	Наименование	Единица измерения	Стоимость работ/услуг
1	Подготовительные работы:		
1.1	Составление топографической карты работ, привязки на участке - при заказе работ по рисунку услуга предоставляется бесплатно.		
2	Составление ландшафтного и перспективной ведомости по зеленым насаждениям. - 375 000 руб./Га (9 246 430 руб.)		
3	Согласование топографической карты с ГУК МО «Мособлзем» и участником лесничества (Винogradский филиал ГУК МО «Мособлзем») - при заказе работ по рисунку услуга предоставляется бесплатно.		
4	Согласование топографической карты с Администрацией Раменского городского округа и МКУ ТУ «Новоаргентиновское» - при заказе работ по рисунку услуга предоставляется бесплатно.		
5	Сопровождение процедуры аукциона закупки Заключением поручения бюджета в Администрации Раменского городского округа. Работы по вырубке деревьев и расчистке от ДЖР выполняются только при условии получения от Заказчика разрешения на вырубку зеленых насаждений и оплаты компенсации за вырубку зеленых насаждений в соответствии с Постановлением № 44 от 25.09.2017 г. Расчет компенсации для участка в бюджете осуществляется по методике, утвержденной Решением Совета депутатов Раменского городского округа от 26.08.2020 № 11/31-СД.		
6	Извещение уполномоченных органов о начале производства работ на земельном участке - при заказе работ по рисунку услуга предоставляется бесплатно.		
7	Оформление ордера на лесные работы - при заказе работ по рисунку услуга предоставляется бесплатно.		
II.	Работы по организации временной инфраструктуры лесного хозяйства в земельном участке		
1.	Согласование организации строительства временного склада в земельном участке с собственниками смежных земельных участков, через которые осуществляется осуществление польза к месту выполнения работ. Возможно возведение ограждения через суд) - 200 000 руб.		
2.	Работы по расчистке участка для строительства складской дороги. Ориентировочные затраты составят 750 000 руб. (Уточняется по результатам согласования трассы со смежными собственниками).		
3.	Планирование пункта Бульдозером с полевой дорожкой ПТС. Ориентировочные затраты составят 1 000 000 руб. (Уточняется по результатам согласования трассы со смежными собственниками).		
4.	Строительные работы - устройство воздухи и укладки дорожных плит в забойных участках трассы со смежными собственниками.		
III.	Работы по вырубке, уничтожению порубочных остатков и мульчированию		
1.	Работы по вырубке крупномеров механизированным способом - ок. 35 000 кв.м. (Деревья, диаметром более 35 см, но не более 95 см на высоте 1,3 м от уровня земли с применением техники Харвестер АМКОДОР 2551 - 10 (десять) смен - 3 125 000 руб.		
2.	Работы по вырубке средних деревьев механизированным способом - ок. 140 000 кв.м. (Деревья,		

Вид работ, применяемая техника и стоимость работ/услуг:

1. Вырубка деревьев механизированным способом диаметром от 15 см, но не более 35 см на высоте 1,3 м от уровня земли - 225 000 руб./смена. Ориентировочный объем работ в смету одной бригадой (2 чел.) с применением техники Харвестер АМКОДОР 2441 - 2000 кв.м. при высокой плотности произрастания.
2. Вырубка деревьев механизированным способом диаметром более 35 см, но не более 95 см на высоте 1,3 м от уровня земли - 312 500 руб./смена. Ориентировочный объем работ в смету одной бригадой (2 чел.) с применением техники Харвестер АМКОДОР 2551 - 3000 кв.м. при низкой плотности произрастания.
3. Вырубка деревьев ручным способом диаметром не более 25 см на высоте 1,3 м от уровня земли - 62 500 руб./смена. Ориентировочный объем работ в смету одной бригадой (5 чел.) с применением бензопилы и кусторезов - 1500 кв.м. при высокой плотности произрастания.
4. Вырубка деревьев ручным способом диаметром более 25 см на высоте 1,3 м от уровня земли - 100 000 руб./смена. Ориентировочный объем работ в смету одной бригадой (5 чел.) с применением бензопилы и кусторезов - 2000 кв.м. при низкой плотности произрастания.
5. Расчеты от ДЖР (Древесно-кустарниковый растительный материал) механизированным способом с применением мотопилы - 150 000 руб./смена. Ориентировочный объем работ в смету одной бригадой (2 чел.) с применением техники АНУВ1-410 (мотопила-резакалатор) - 4000 кв.м. при низкой плотности произрастания и забойных породах высот.
6. Расчеты от ДЖР (Древесно-кустарниковый растительный материал) ручным способом - 125 000 руб./смена. Ориентировочный объем работ в смету одной бригадой (5 чел.) с применением бензопилы и кусторезов - 1200 кв.м.
7. Утилизация ДЖР с применением пелларатора - 11 250 руб./смена.
8. Корчевание пней с применением топилки - экскаватора ЛСВ ЗСХ. Ориентировочный объем работ в смету - 2500 кв.м. при низкой плотности произрастания и забойных породах высот - 47 750 руб./смена.
9. Утилизация пней (с применением Демпфера пневмоного измельчителя) - 225 000 руб./Га.
10. Выдавление поварозности грунта планировщиком - 50 000 руб./смена. Ориентировочный объем работ в смету одной бригадой (2 чел.) с применением техники - Бульдозер/планировщик КАИЗЕР - 3000 кв.м.
11. Демонтаж почвы в 2 прохода - 25 000 руб./смена. Ориентировочный объем работ в смету с применением техники - Трактор МТЗ 1221 с навесным оборудованием - 15 000 кв.м.

В качестве примера предоставления расчет стоимости вырубки и расчистки от ДЖР земельного участка с кадастровым номером 50:25:00203179:16 общей площадью 246 572 кв.м, расположенный по адресу: МО, Раменский район ст. Новоаргентиновское площадью: разные виды деревьев и кустарников, а также агро выраженный рельеф - ордера и перепада высот более 2 метров по горизонту. Поляры в участке ограничены.

Схема границ земельного участка:

### ООО «УСАДЬБА»

140105, Московская область, г. Раменское, Северное шоссе, д. 10, офис 65/214

Тел: (495)223-35-79

E-mail: info@usadba.ru

ИНН 50/0217243/МТН 50/0201001

ОГРН 1117648318641

Иск № \_\_\_\_\_ от 3/05/2022 № 2022/2

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ 2022 г.

### Коммерческое предложение

Уважаемый Алексей Владимирович!

В соответствии с Вашим запросом нашей организацией выполнен укрупненный расчет стоимости работ по расчистке прилегающих. Нашей организации земляных участков сельскохозяйственного назначения от Древесно-кустарниковой растительности (ДЖР) и выполнено сопутствующих работ/услуг, необходимых для использования земельных участков по прямому назначению в соответствии с установленным видом разрешенного использования.

При выполнении расчета мы руководствовались утверждениями в нашей организации расчистки, включающими в себя стоимость доставки техники до места выполнения работ, ГСМ и расходные материалы, а также проживание рабочих:

1. Вырубка деревьев механизированным способом диаметром от 15 см, но не более 35 см на высоте 1,3 м от уровня земли - 225 000 руб./смена. Ориентировочный объем работ в смету одной бригадой (2 чел.) с применением техники Харвестер АМКОДОР 2441 - 2000 кв.м. при высокой плотности произрастания.
2. Вырубка деревьев механизированным способом диаметром более 35 см, но не более 95 см на высоте 1,3 м от уровня земли - 312 500 руб./смена. Ориентировочный объем работ в смету одной бригадой (2 чел.) с применением техники Харвестер АМКОДОР 2551 - 3000 кв.м. при низкой плотности произрастания.
3. Вырубка деревьев ручным способом диаметром не более 25 см на высоте 1,3 м от уровня земли - 62 500 руб./смена. Ориентировочный объем работ в смету одной бригадой (5 чел.) с применением бензопилы и кусторезов - 1500 кв.м. при высокой плотности произрастания.
4. Вырубка деревьев ручным способом диаметром более 25 см на высоте 1,3 м от уровня земли - 100 000 руб./смена. Ориентировочный объем работ в смету одной бригадой (5 чел.) с применением бензопилы и кусторезов - 2000 кв.м. при низкой плотности произрастания.
5. Расчеты от ДЖР (Древесно-кустарниковый растительный материал) механизированным способом с применением мотопилы - 150 000 руб./смена. Ориентировочный объем работ в смету одной бригадой (2 чел.) с применением техники АНУВ1-410 (мотопила-резакалатор) - 4000 кв.м. при низкой плотности произрастания и забойных породах высот.
6. Расчеты от ДЖР (Древесно-кустарниковый растительный материал) ручным способом - 125 000 руб./смена. Ориентировочный объем работ в смету одной бригадой (5 чел.) с применением бензопилы и кусторезов - 1200 кв.м.
7. Утилизация ДЖР с применением пелларатора - 11 250 руб./смена.
8. Корчевание пней с применением топилки - экскаватора ЛСВ ЗСХ. Ориентировочный объем работ в смету - 2500 кв.м. при низкой плотности произрастания и забойных породах высот - 47 750 руб./смена.
9. Утилизация пней (с применением Демпфера пневмоного измельчителя) - 225 000 руб./Га.
10. Выдавление поварозности грунта планировщиком - 50 000 руб./смена. Ориентировочный объем работ в смету одной бригадой (2 чел.) с применением техники - Бульдозер/планировщик КАИЗЕР - 3000 кв.м.
11. Демонтаж почвы в 2 прохода - 25 000 руб./смена. Ориентировочный объем работ в смету с применением техники - Трактор МТЗ 1221 с навесным оборудованием - 15 000 кв.м.

диаметром от 15 см, но не более 35 см на высоте 1,3 м от уровня земли с применением топора. Характер АМК(ОДР 2541) = 56 (пятьдесят шесть) смен – 12 000 000 руб.

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

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

5. Короткие пилы с применением топора – жидкостра JCB JCBX = 100 (сто) смен – 4 375 000 руб.

6. Удаление пней и других отходов ДДР (с применением Дескогого жемальчеглы) = 5 375 000 руб.

IV. Финальная обработка участка

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

8. Доскивание почвы и з. прохода с применением топора – Тройор МТЗ 1221 с навеснымиборушками = 22 (двадцать две) смены – 800 000 руб.

ИТОГО:

- стоимость работ и услуг по расчету участка с кадастровым номером 50:23:0020379:16 общей площадью 246 572 кв.м. (без стоимости получения порубочного билета и компенсационных платежей) – 50 396 450 руб. НДС не применяется (УСН). При этом все вырубленные деревья подлежат заготовке по акту приема-передачи и является собственностью заказчика. Ориентировочный объем древесины, передаваемый заказчику с данного земельного участка – 3 200 куб.м.

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

Утвержденный расчет затрат по оставшимся участкам, принадлежащим Вашей организации и требующим расчета – в приложении №1 в прилагаемому письму.

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

С уважением,  
Генеральный директор

А.Н. Сарогин



Иск. № ЕН  
От «5» апреля 2022  
На № \_\_\_\_\_  
От «  » \_\_\_\_\_ 2022



Генеральному директору  
ООО «ФандОценка»  
Ивашковой Н.П.

Уважаемая Наталья Павловна!

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

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

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

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

ОГРН 1057749282810  
ИНН 7725683196  
НПТ 770901001

р/с 40701810122000045426  
в АКБ "Абсолют Банк" (ПАО)  
№ 30301810300000000076  
БИР 044525976

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

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

ОГРН 1057749282810  
ИНН 7722563195  
КПП 770901001

р/с 40701830122000045436  
в АНБ "Абсолют Банк" (ПАО)  
к/с 30101830500000000976  
БИК 044525976

9	50:23:0020379:56	29 211	для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, д. Бахтево	Залесенность 50%; Закустаренность - 20%,	Выполнить мульчирование кустарника и вырубку деревьев
10	50:23:0020379:57	29 960	для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, д. Бахтево	Залесенность 60%; Закустаренность - 30%	Выполнить мульчирование кустарника и вырубку деревьев
11	50:23:0020459:24	29 836	для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, с. Карпово	Закустаренность 50%, Заболоченность - 100%,	Выполнить мульчирование кустарника и учесть инженерно-геологические условия
12	50:23:0020459:28	29 414	для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, с. Карпово	Закустаренность 50%, Заболоченность (подтопленность) - 100%,	Выполнить мульчирование кустарника и учесть инженерно-геологические условия
13	50:23:0020459:44	29 638	для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, с. Карпово	Участок выгнутаый вдоль реки "Сеченка" (Код водного объекта 09010101812110000024331, длина водотока - 16 км, сопряженный с разрушенной системой мелиорации. Охранная зона реки, закустаренность 5%	Выполнить мульчирование кустарника и учесть охранную зону рек
14	50:23:0020459:45	29 727	для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом	Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, с. Карпово	Закустаренность 60%, Заболоченность (подтопленность) - 100%,	Выполнить мульчирование кустарника и учесть инженерно-геологические условия

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

ОГРН 1057749282810  
ИНН 7722563195  
КПП 770901001

р/с 40701830122000045436  
в АНБ "Абсолют Банк" (ПАО)  
к/с 30101830500000000976  
БИК 044525976

			регистрации проживания в нем			
15	50:23:0020459:47	29 816	для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	Московская область, Раменский район, с.п. Новоархитоновское, с. Карпово	Участок правильной формы, вытянутой вдоль реки "Сечевка" (Код водного объекта 0901010181211000002433), длина водотока - 16 км, охранная зона), сопряженный с разрушенной системой мелиорации. Охранная зона реки, заустаренность 20%;	Выполнить мульчирование кустарника и учесть инженерно-геологические условия
16	50:23:0020459:50	29 892	для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	Московская область, Раменский район, с.п. Новоархитоновское, с. Карпово	Залесенность - 80%; Заустаренность 60%; Заболоченность (подтопленность) - 50%;	Выполнить мульчирование кустарника и вырубку деревьев. Учесть инженерно-геологические условия
17	50:23:0020459:39	29 671	для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	Московская область, Раменский район, с.п. Новоархитоновское, с. Карпово	Залесенность - 80%; Заустаренность 70%; Заболоченность (подтопленность) - 50%;	Выполнить мульчирование кустарника и вырубку деревьев. Учесть инженерно-геологические условия
18	50:23:0020459:38	29 147	для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	Московская область, Раменский район, с.п. Новоархитоновское, с. Карпово	Залесенность - 80%; Заустаренность 70%; Заболоченность (подтопленность) - 100%;	Выполнить мульчирование кустарника и вырубку деревьев. Учесть инженерно-геологические условия
19	50:23:0020459:32	29 570	для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	Московская область, Раменский район, с.п. Новоархитоновское, с. Карпово	Залесенность - 85%; Заустаренность 70%; проселочные дороги; проходит мелиоративный канал, залежи ТБО (1 локация) - около 100 куб.м.	Выполнить мульчирование кустарника и вырубку деревьев. Ликвидировать залежи твердых бытовых отходов (1 локация)

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

ОГРН 1057749282810  
ИНН 7722563195  
ИП 770901001

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

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

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

ОГРН 1057749282810  
ИНН 7722563195  
ИП 770901001

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

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

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

ОГРН 1057749282810  
ИНН 7723563196  
КПП 770501001

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

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

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

ОГРН 1057749282810  
ИНН 7723563196  
КПП 770501001

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

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

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

ОГРН 505749282810  
ИНН 7723563196  
НПД 770901001

р/с 40701810122000045436  
в АКБ "Абсолют Банк" (ПАО)  
к/с 30101810100000000976  
БИК 044525976

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

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

Заместитель Генерального директора - Финансовый директор



Волдарский А.В.

Исполнитель Литвинчук Анна (д.р. 418)

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

ОГРН 505749282810  
ИНН 7723563196  
НПД 770901001

р/с 40701810122000045436  
в АКБ "Абсолют Банк" (ПАО)  
к/с 30101810100000000976  
БИК 044525976

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

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

Кadaстровый (условный номер) номер	Общая площадь, кв.м	% участка, на котором требуется вырубка/расчистка	Стоимость расчистки участка от ДКР, руб.	Предварительный расчет стоимости получения вероубочного билета при сплошной рубке, руб.
50:23:0020379:60	29 837	100	6 041 993	22 053 273
50:23:0020379:58	29 305	80	4 747 410	17 328 047
50:23:0020379:64	29 582	95	5 690 837	20 771 556
50:23:0020379:65	29 204	90	5 322 429	19 426 866
50:23:0000000.164545	28 419	90	5 179 363	18 904 674
50:23:0020379:56	29 211	90	5 323 705	19 431 522
50:23:0020379:57	29 960	70	4 246 830	15 500 930
50:23:0020459:50	29 892	90	5 447 817	19 884 532
50:23:0020459:39	29 671	85	5 107 121	18 640 991
50:23:0020459:38	29 147	80	4 721 814	17 234 621
50:23:0020459:32	29 570	85	5 089 736	18 577 537
50:23:0020294:25	22 717	100	4 600 193	16 790 703
50:23:0020294:26	28 574	100	5 786 235	21 119 758
50:23:0020279:8	15 330	100	3 104 325	11 330 786
50:23:0020379:16	246 572	90	44 937 747	164 022 777
50:23:0020464:2	58 400	90	10 643 400	38 848 410
50:23:0020464:5	53 930	100	10 920 825	39 861 011
<b>Итого</b>			<b>136 911 780</b>	<b>499 727 994</b>

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

ОГРН 1057749282810  
ИНН 7722563196  
НПД 770601001

р/с 40701810112000045636  
ФАРБ "Абсолют Банк" (ПАО)  
к/с 305018105050000000976  
БИН 044525976

	Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления (активным инвестиционным фондом от 07.04.2015 №106/11) не зарегистрировано
5. Договоры участия в долевом строительстве:	отсутствуют
6. Проведение записи:	данная отсутствует
7. Заявления в судебном порядке права требования:	данная отсутствуют
8. Отметки о возражении в отношении зарегистрированного права:	данная отсутствуют
9. Отметки о наличии решения об оспаривании объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данная отсутствуют

Выписка выдана: Макортык 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 или в форме, которые имеют характер правовых и законным путем, либо в форме, предусмотренной законодательством Российской Федерации.

СПЕЦИАЛИСТ 1-ГО РАЗРЯДА  
Степановича И.А.

Картаева М.С.  
Финансовый директор

Подпись заявителя выложено на бланке для предоставления сведений о фактах государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, выданных в соответствии с требованиями статьи 11 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" и в соответствии с требованиями статьи 11 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

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

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

Дати: 13.02.2016 № 50/023/001/2016-557

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

1. Характеристики недвижимости:	объекта недвижимости:	Кадастровый номер объекта:	50-23-0010348:196
наименование объекта:	Земельный участок	назначение объекта:	Земли сельскохозяйственного назначения, под личное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем
площадь объекта:	2,5 727 кв. м	инвентарный номер, литер:	
утилитарность (Этаж):		номер на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Новокаригоновское, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала	состав:	2.1. Владения инвестиционных паев - Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "ТрастЮникс - Фонд недвижимости", данные о которых устанавливаются на основании данных личных счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов паев владельцев инвестиционных паев.
2. Правообладатель (правообладатели):		3. Вид, номер государственной регистрации права:	3.1. Область долевой собственности, № 50-50-23/076/2011-041 от 23.05.2011
4. Ограничение (обременение) права:		4.1.1. Вид:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Новокаригоновское, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала, кадастровый номер 50-23-0010348:196, 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 2,5727 кв. м
дата государственной регистрации:	28.01.2016	номер государственной регистрации:	50-50/023-50/999/001/2016-20072
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 "Демонстрация фонда "Солид.Подмосковный" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-94135580 от 18.10.2007г.		

5. Договоры участия в долевом строительстве:	Договор о передаче прав и обязанностей по договору долевого участия в строительстве зарегистрирован фондом от 07.04.2015 №06/1
6. Правовые акты:	отсутствуют
7. Заявления в судебном порядке:	заявления отсутствуют
8. Отметка о возбуждении в отношении зарегистрированного права:	заявления отсутствуют
9. Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	заявления 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, которая не наносит ущерб правам и законным интересам правообладателей, а также ответственности, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

СПЕЦИАЛИСТ 1 ЕАБР-ЯДА

Иванов И.С.

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

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

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

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

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

1. Характеристики объекта недвижимости:	объекта недвижимости: (или условный) номер объекта: 50/23-0010348:195
наименование объекта:	Земельный участок
назначение объекта:	Земли сельскохозяйственного назначения, под личные строительные с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем
площадь объекта:	26,752 кв. м
инвентарный номер, литер:	
этажность (этаж):	
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Новоархангельское, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владелец инвестиционных паев - Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "ТриТюнион - Фонда недвижимости", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов Деловых владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер государственной права:	3.1. Общая долевая собственность, № 50-50-23/076/2011-142 от 24.05.2011
4. Ограничение (обременение) права:	
4.1.1. Вид:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Новоархангельское, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала, кадастр № 50/23-0010348:195, Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: под личные строительные с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, общая площадь 26,752 кв. м
дата государственной регистрации:	25.02.2016
номер государственной регистрации:	50-50/023-50/999/001/2016-1702
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 "Солид Подмосковный" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-94135580 от 18.10.2007г.

ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕРРИТОРИАЛЬНО-КАДАСТРОВЫХ СЛУЖБ И ВЕЩНО-ЮРИДИЧЕСКОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА РОСРЕЕСТРА" ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ  
(далее - наименование органа регистрации права)

Раздел 1

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

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

Земельный участок	
(объект недвижимости)	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____
03.04.2017 № 50-0/1-294/4006/2017-4062	
Кадастровый номер:	50:23:0020452:33
Номер кадастрового квартала:	50:23:0020452
Дата вступления кадастрового номера:	02.11.1993
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала
Площадь:	29637 +/- 1508 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	171351,69
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного производства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Хижняков Александр Сергеевич
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР	Шарова М. Ю.

М.П.

Раздел 2

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

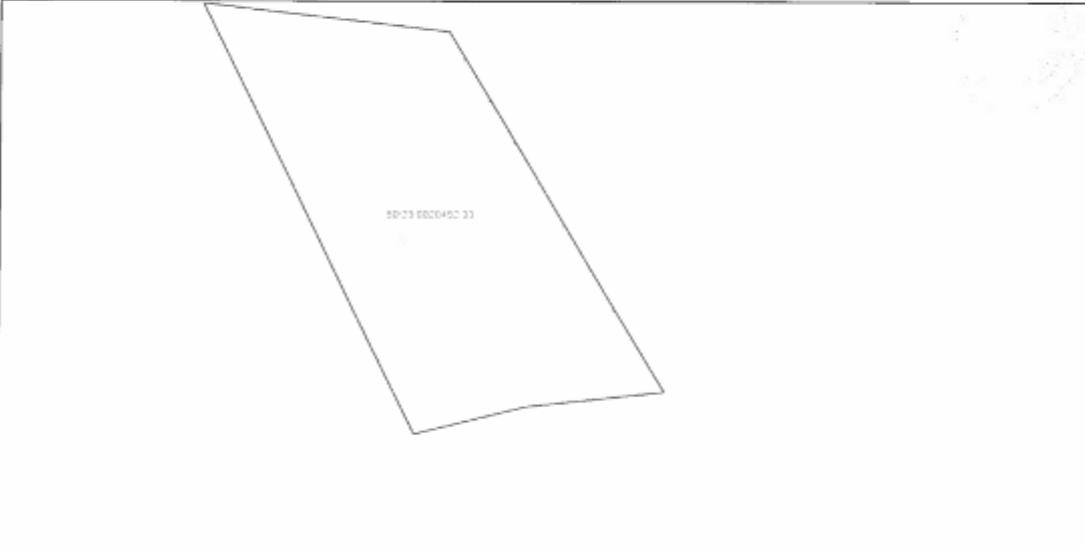
Земельный участок	
(объект недвижимости)	
Лист № _____ Раздела 2	Всего листов раздела 2: _____
03.04.2017 № 50-0/1-294/4006/2017-4062	
Кадастровый номер:	50:23:0020452:33
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Марганов Павел Николаевич
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.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

М.П.

Раздел 3

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

Земельный участок			
<small>(объект недвижимости)</small>			
Лист № <u>3</u> Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
03.04.2017 № 50-0-1-294/4006/2017-4062			
Кадастровый номер:		50:23:0020452-33	

План (чертеж, схема) земельного участка:	
	
Масштаб 1:	Условные обозначения:

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР	Шаров М. Ю.
<small>(подпись)</small>	<small>(подпись)</small>

М.П.

Раздел 4

ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ УСЛУГ  
ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА РОСРЕЕСТРА ПО  
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ  
(индекс наименования органа регистрации права)

Раздел 1

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

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

Земельный участок			
<small>(объект недвижимости)</small>			
Лист № <u>3</u> Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
03.04.2017 № 50-0-1-294/4006/2017-4063			
Кадастровый номер:		50:23:0020452-34	

Номер кадастрового квартала:	50:23:0020452
Дата присвоения кадастрового номера:	02.11.1993
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новоархангельское, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала
Площадь:	28201 +/- 1469 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	162719.77
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного производства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Хижинцев Александр Сергеевич

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР	Шаров М. Ю.
<small>(подпись)</small>	<small>(подпись)</small>

М.П.

Раздел 2

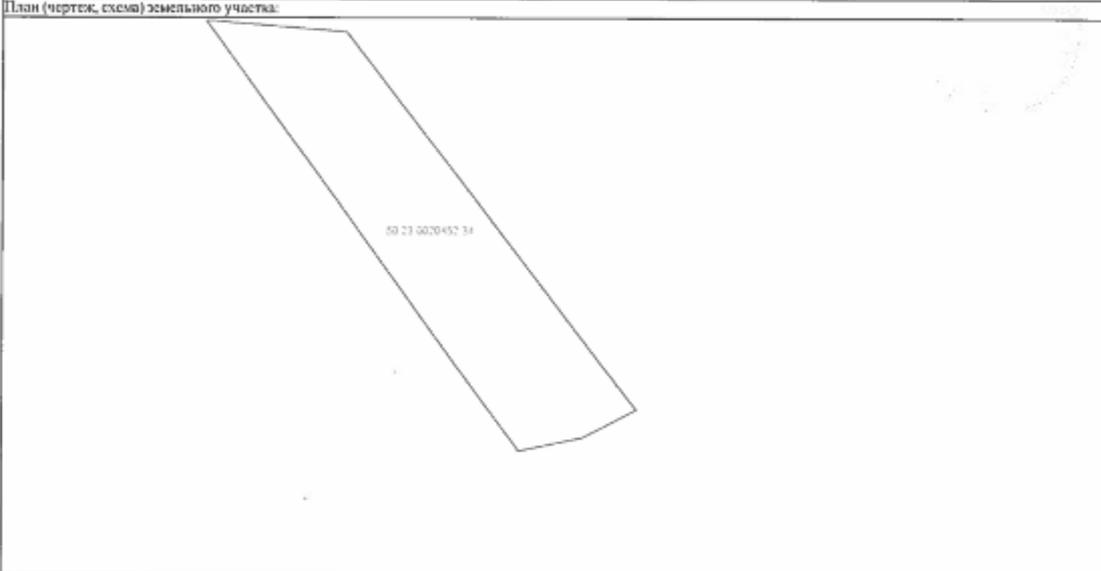
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

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

М.П.

Раздел 3

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

Земельный участок		<small>(код объекта недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
03.04.2017 № 50-0-1-294/4006/2017-4063			
Кадастровый номер:		50:23:0020452:34	
План (чертеж, схема) земельного участка:			
			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Шапов М. Ю.	
<small>(подпись)</small>		<small>(подпись)</small>	

М.П.

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

Раздел 1

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

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

<b>Земельный участок</b>				
<small>(наименование территории)</small>				
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
03.04.2017	№ 50-0-1-294/4006/2017-4065			
Кадастровый номер:		50:23:0020452:35		
Номер кадастрового квартала:		50:23:0020452		
Дата присвоения кадастрового номера:		02.11.1993		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют		
Адрес:		обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала		
Площадь:		29736 +/- 150 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:		171576.72		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют		
Категория земель:		Земли сельскохозяйственного назначения		
Виды разрешенного использования:		Для сельскохозяйственного производства		
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:		данные отсутствуют		
Получатель выписки:		Хижинин Александр Сергеевич		
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Шинцов М. Ю.		
<small>(подпись)</small>		<small>(подпись)</small>		

М.П.

Раздел 2

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

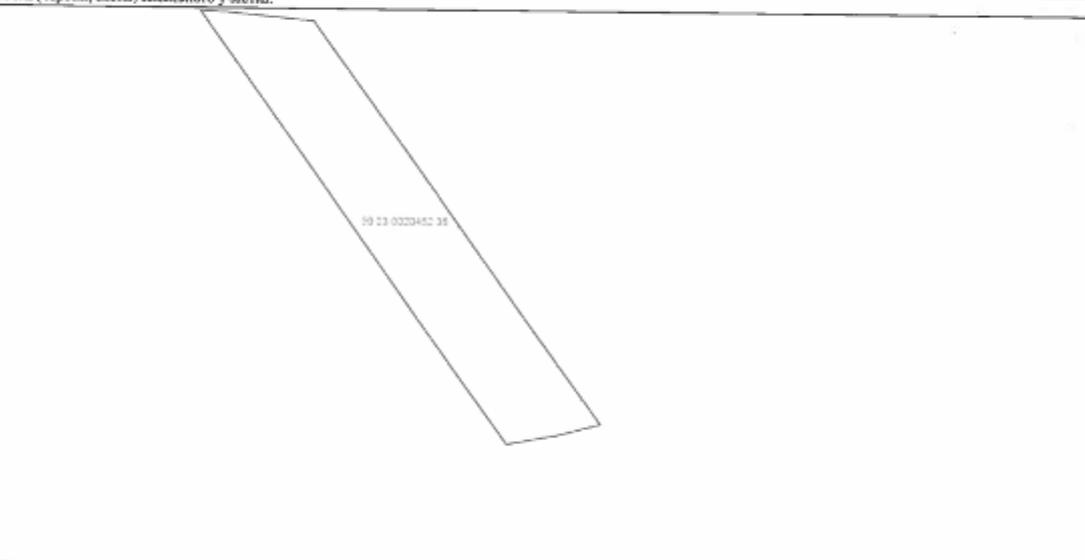
<b>Земельный участок</b>				
<small>(наименование территории)</small>				
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
03.04.2017	№ 50-0-1-294/4006/2017-4065			
Кадастровый номер:		50:23:0020452:35		
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Мартынов Павел Николаевич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

М.П.

Раздел 3

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

Земельный участок				
<small>(по объекту недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
03.04.2017	№ 50-0-1-294/4006/2017-4065			
Кадастровый номер:		50:23:0020452:35		

План (чертеж, схема) земельного участка:	
	
Масштаб 1:	Условные обозначения:

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР	Шаповалов М. Ю.
<small>(подпись, наименование организации)</small>	<small>(подпись, фамилия, имя, отчество)</small>

М.П.

Раздел 1

ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ УСЛУГ И ВНЕШНИХ СВОТОВ УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА РОСРЕЕСТРА" ПО  
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ  
(иные государственные органы регистрации прав)

Раздел 1

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

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

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

Номер кадастрового квартала:	50:23:0020452
Дата присвоения кадастрового номера:	01.11.1993
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала
Площадь:	19325 +/- 1216 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	53530,25
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного производства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельных участков) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 50:23:0020452:28.
Получатель выписки:	Хижокова Александр Сергеевич

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР	Шаповалов М. Ю.
<small>(подпись, наименование организации)</small>	<small>(подпись, фамилия, имя, отчество)</small>

М.П.

Раздел 2

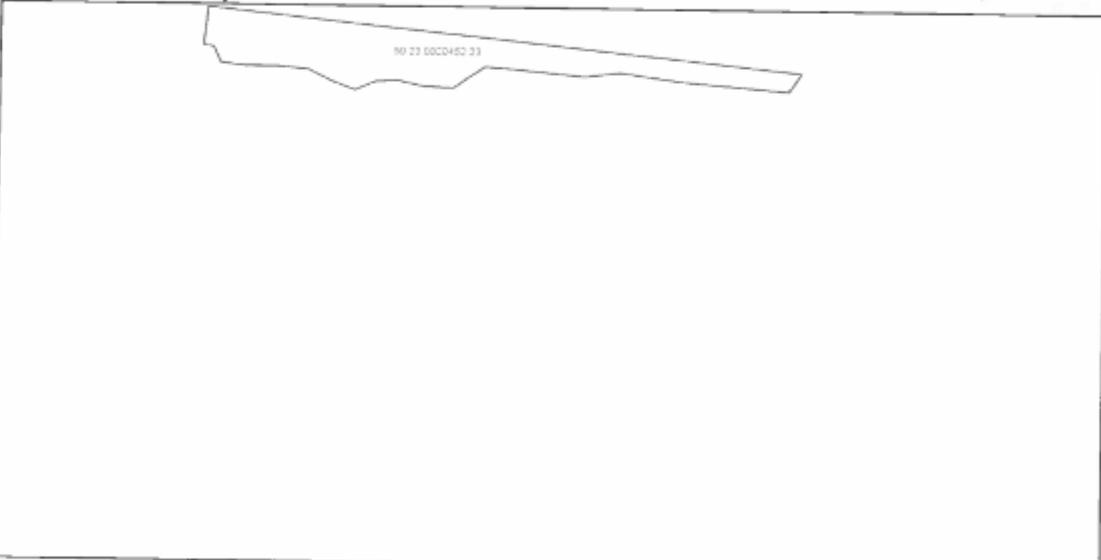
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

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

М.П.

Раздел 3

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

Земельный участок		<small>(наименование недвижимости)</small>	
Лист № _____	Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____	Всего разделов: _____
03.04.2017 № 50-0-1-294/4006/2017-4052		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:23:0020452:23	
План (чертеж, схема) земельного участка:			
			
Масштаб 1:		Условные обозначения:	
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Шадков М. Ю.	
<small>(подпись)</small>		<small>(подпись)</small>	

М.П.

ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕРРИТОРИАЛЬНО-КАДАСТРОВЫХ СЛУЖБ И ВЕЩЕЙ О БИДЖЕ И НОУ О УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ГОСРЕЕСТРА" ПО  
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ  
(полное наименование органа регистрации права)

Раздел 1

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

Земельный участок				
Таблица объектов недвижимости				
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
03.04.2017	№ 50-0-1-294/4006/2017-4056			
Кадастровый номер:		50:23:0020452:28		

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

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР	Шаров М. Ю.
(подпись)	(подпись)

М.П.

Раздел 2

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

Земельный участок				
Таблица объектов недвижимости				
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
03.04.2017	№ 50-0-1-294/4006/2017-4056			
Кадастровый номер:		50:23:0020452:28		

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Мартынов Павел Николаевич
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50-50/023-50/023/001/2015-7853/3 от 14.03.2015
3. Документы-основания:	3.1. сведения не предоставляются
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР	Шаров М. Ю.
(подпись)	(подпись)

М.П.

Раздел 3

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

Земельный участок			
(на объект недвижимости)			
Лист № _____	Раздела 3	Всего листов раздела 3: _____	Всего разделов: _____
03.04.2017 № 50-0-1-294/4006/2017-4056		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:23:0020452:28	

План (чертеж, схема) земельного участка:

Масштаб 1: \_\_\_\_\_

Условные обозначения: \_\_\_\_\_

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР	Шаповал М. Ю.
<small>(подпись)</small>	<small>(подпись, фамилия)</small>

М.П.

Раздел 1

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

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

Земельный участок			
(на объект недвижимости)			
Лист № _____	Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____	Всего разделов: _____
03.04.2017 № 50-0-1-294/4006/2017-4057		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:23:0020452:29	

Номер кадастрового квартала:	50:23:0020452
Дата присвоения кадастрового номера:	02.11.1993
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новогартово-Овсинское, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала
Площадь:	28196 +/- 1469 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	162690.92
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	для сельскохозяйственного производства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Хижонова Александр Сергеевич

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР	Шаповал М. Ю.
<small>(подпись)</small>	<small>(подпись, фамилия)</small>

М.П.

Раздел 2

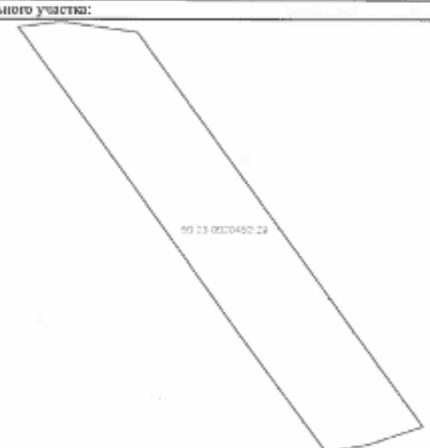
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

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

М.П.

Раздел 3

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

Земельный участок	
<small>(код объекта недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела 3	Всего листов раздела 3: _____
03.04.2017 № 50-0-1-294/4006/2017-4057	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	50:23:0020452:29
План (чертеж, схема) земельного участка:	
	
Масштаб 1:	Основные обозначения:
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР	Шацов М. Ю.
<small>(подпись)</small>	<small>(подпись)</small>

М.П.

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА ТЕРРИТОРИАЛЬНО-КАДАСТРОВОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА РОСРЕЕСТРА" ПО  
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ  
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

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

Земельный участок			
(на объект недвижимости)			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего листов выписки:
03.04.2017	№ 50-0-1-294/4006/2017-4054		
Кадастровый номер:		50:23:0020452:24	
Номер кадастрового квартала:	50:23:0020452		
Дата присвоения кадастрового номера:	02.11.1993		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала		
Плщадь:	29163 +/- 1494 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:	5319639.57		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения		
Вид разрешенного использования:	под личное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Хлюпинов Александр Сергеевич		
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Шаров М. Ю.	
(подпись)		(подпись)	

М.П.

Раздел 2

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

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

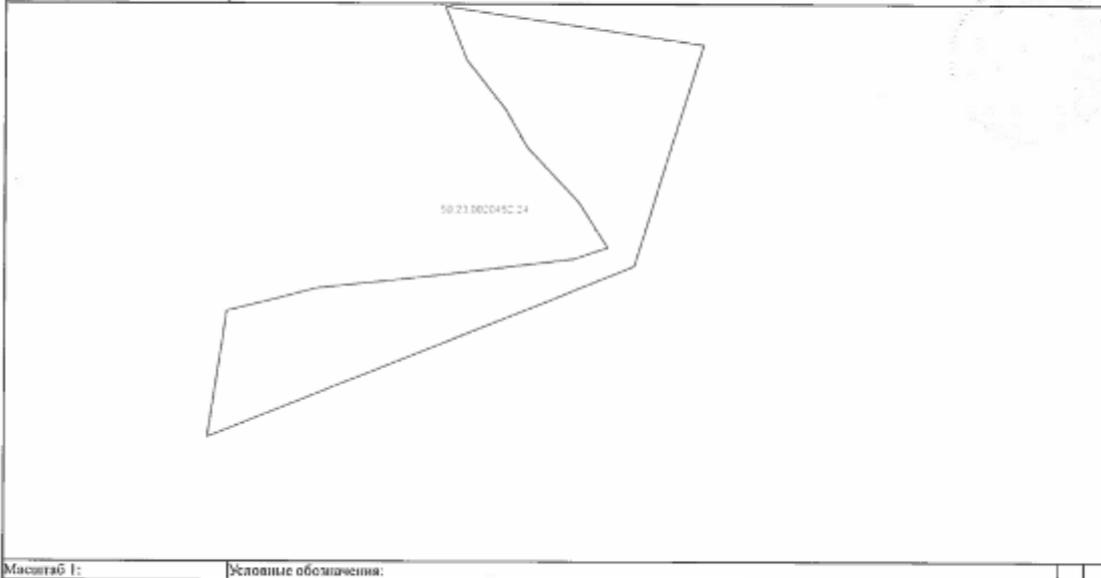
М.П.

Раздел 3

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

Земельный участок			
(из объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздела 3	Всего листов раздела 3: _____	Всего разделов: _____
03.04.2017 № 50-0-1-294/4006/2017-4054			
Кадастровый номер:		50:23:0020452:24	

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1:

Условные обозначения:

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР	Шайгов М. Ю.
<small>(подпись)</small>	<small>(подпись)</small>

М.П.

Раздел 4

ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ УСЛУГ И ВНЕШНИХ СВЯЗЕЙ ИЛИ ИЕГО УЧРЕЖДЕНИЕ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА РОСРЕЕСТРА" ПО  
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ  
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

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

Земельный участок			
(из объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____	Всего разделов: _____
03.04.2017 № 50-0-1-294/4006/2017-4055			
Кадастровый номер:		50:23:0020452:26	

Номер кадастрового квартала:	50:23:0020452
Дата присвоения кадастрового номера:	02.11.1993
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала
Площадь:	29191 +/- 1495 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	5324146,49
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования:	под дачное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Хижинин Александр Сергеевич

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР	Шайгов М. Ю.
<small>(подпись)</small>	<small>(подпись)</small>

М.П.

Раздел 2

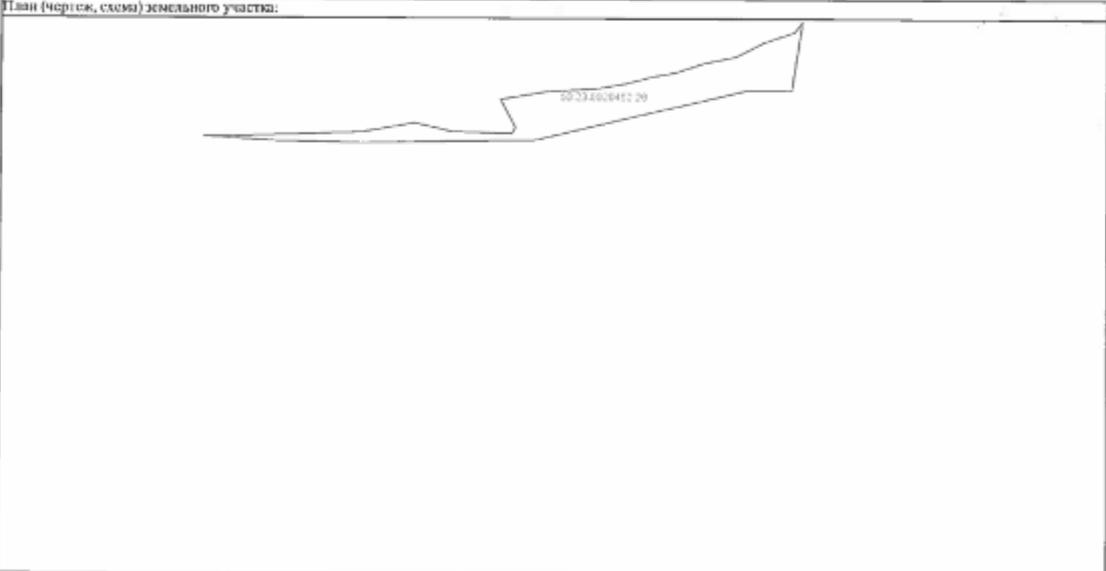
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

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

М.П.

Раздел 3

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

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

М.П.

ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕРРИТОРИАЛЬНО-СТАТИСТИЧЕСКОГО НАБЛЮДЕНИЯ И УЧРЕЖДЕНИЕ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА РОСРЕЕСТРА" ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ  
(полное наименование органа государственной власти)

Раздел 1

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

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

М.П.

Раздел 2

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

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

М.П.

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

Раздел 3

## Описание местоположения земельного участка

Земельный участок				
(по объекту недвижимости)				
Лист №	Раздела 3	Всего листов раздела 3:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
03.04.2017 № 50-0-1-294/4006/2017-4059				
Кадастровый номер:		50:23:0020452:30		

План (чертеж, схема) земельного участка:

Масштаб 1: \_\_\_\_\_ Основные обозначения: \_\_\_\_\_

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР	Шапов М. Ю.
<small>(подпись выписываемого документа)</small>	<small>(подпись выписки)</small>

М.П.

ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ УСЛУГ И ВНЕШНИХ СВЯЗЕЙ И ИНЫХ УЧРЕЖДЕНИИ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА РОСРЕЕСТРА" ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ  
(наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

## Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

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

Земельный участок				
(по объекту недвижимости)				
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
03.04.2017 № 50-0-1-294/4006/2017-4060				
Кадастровый номер:		50:23:0020452:31		

Номер кадастрового квартала:	50:23:0020452
Дата присвоения кадастрового номера:	02.11.1993
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в восточной части кадастрового квартала
Площадь:	22279 +/- 1306 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	128549.83
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного производства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Хижинин Александр Сергеевич

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР	Шапов М. Ю.
<small>(подпись выписываемого документа)</small>	<small>(подпись выписки)</small>

М.П.

Раздел 2

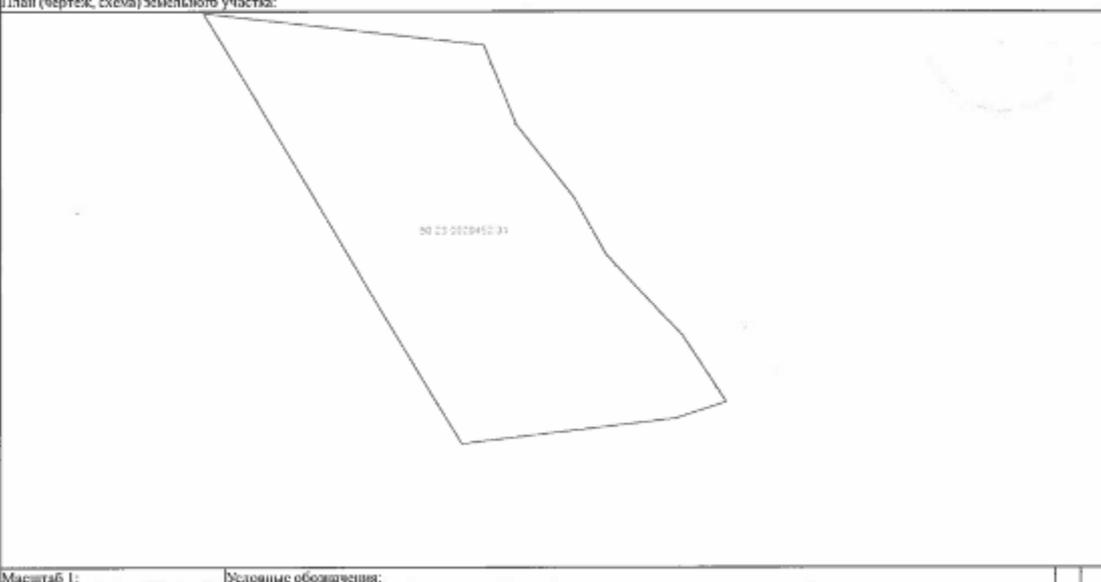
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

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

М.П.

Раздел 3

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

Земельный участок	
<small>(по объекту недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела 3	Всего листов раздела 3: _____
03.04.2017 № 50-0-1-294/4006/2017-4060	Всего разделов: _____
Кадастровый номер: _____	50:23:0020452:31
План (чертеж, схема) земельного участка:	
	
Масштаб 1:	Условные обозначения:
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР	Шапов М. Ю.
<small>(подпись)</small>	<small>(подпись)</small>

М.П.

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И  
КАРТОГРАФИИ

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

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

Дата 13.02.2016 № 50/023/001/2016-492

На основании запроса от 11.02.2016 г., 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: выписанный номер листа: этажность (этаж): номер и место(местоимение) объекта: адрес (место(местоимение) объекта): СОСТАВ:	объекта недвижимости: (или условный) Земельный участок Земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства 19 506 кв. м выписанный номер листа: этажность (этаж): номер и место(местоимение) объекта: адрес (место(местоимение) объекта): СОСТАВ:
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владальцы инвестиционных паев - Закрытое акционерное общество Управляющая компания «Траст Юнион - Фонды недвижимости» данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов лепо владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность. № 50-50-23/016/2012-077 от 14.02.2012
4. Ограничение (обременение) права: 4.1.1 вид:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохристовское, земельный участок расположен в восточной части кадастрового квартала, кадастровый номер 50-23-00204-52-37, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного использования. Для сельскохозяйственного производства, общая площадь 19 506 кв. м 28.01.2016
дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: сроки, на который установлено ограничение (обременение) права: лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	28.01.2016 50-50/023-50/999/001/2016-28172 с 28.01.2016 по 01.12.2027 Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал», ИНН: 7725563196
основание государственной регистрации:	Принята доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Земельный фонд "Солид Подмосковный" зарегистрирован в ФСОФР России № 18.10.2007г. за № 1028-94135580 от 18.10.2007г. Договор об передаче прав и обязанностей по договору

5. Договоры участия в долевом строительстве:	отсутствуют
6. Подписанные заявления:	отсутствуют
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	отсутствуют
8. Отметка о возражении и данные отсутствуют в отношении зарегистрированного права:	отсутствуют
9. Отметка о наличии решения об оспаривании государственной регистрации государственного и муниципального нужд:	отсутствуют

Выписка выдана: Махорных Эльзир

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются достоверными (действительными) на дату получения запроса о выписке, осуществленной в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21.04.2012 № 1597-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон) сведения о наличии или отсутствии сведений, содержащихся в настоящем документе, являются достоверными. Информация, содержащаяся в настоящем документе, является достоверной и не подлежит оспариванию. Информация, содержащаяся в настоящем документе, является достоверной и не подлежит оспариванию. Информация, содержащаяся в настоящем документе, является достоверной и не подлежит оспариванию.

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА СЛУЖБЫ

И.М. Бажин

Подпись: И.М. Бажин

М.П. Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области

Подпись: И.М. Бажин

М.П. Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области

Подпись: И.М. Бажин

М.П. Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области

Подпись: И.М. Бажин

М.П. Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области

Подпись: И.М. Бажин

М.П. Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области

Подпись: И.М. Бажин

М.П. Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области

Подпись: И.М. Бажин

М.П. Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области

Подпись: И.М. Бажин

М.П. Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области

Подпись: И.М. Бажин

М.П. Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области

Подпись: И.М. Бажин

М.П. Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области

Подпись: И.М. Бажин

М.П. Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области

Подпись: И.М. Бажин

М.П. Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области

Подпись: И.М. Бажин

М.П. Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области

Подпись: И.М. Бажин

М.П. Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области

Подпись: И.М. Бажин

М.П. Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области

Подпись: И.М. Бажин

М.П. Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области

Подпись: И.М. Бажин

М.П. Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области

Подпись: И.М. Бажин

М.П. Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области

Подпись: И.М. Бажин

М.П. Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области

Подпись: И.М. Бажин

М.П. Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области

Подпись: И.М. Бажин



5. Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 07.04.2015 №06/11	отсутствует
6. Правовитязки:	отсутствуют
7. Заявления в судебном порядке, данные отсутствуют права требования:	отсутствуют
8. Отметка о возмещении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9. Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Махорных Эдуард

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются достоверными (действительными) на дату (получения) запроса органом, осуществляющим регистрацию, от 24.04.2016 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", исключение составляют сведения, содержащиеся в настоящей выписке, если в форме, которые несут характер прав и законным институтом Российской Федерации, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

СПЕЦИАЛИСТ ГО РАМЕННОЙ  
 (подпись) \_\_\_\_\_  
 (подпись) \_\_\_\_\_

Махорных Эдуард  
 (подпись) \_\_\_\_\_

Перечень документов (пункт 11.21) на рассмотрение предоставляется в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственного управления в соответствии с требованиями пункта 11.21.2 статьи 11.21 Федерального закона от 24.04.2016 №122-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Закон).

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

**ВЫПИСКА НЕДВИЖИМОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛКИ С НИМ**

Дата 13.02.2016 № 50/023/090/2016-494

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

1. Характеристики объекта недвижимости: Кадастровый номер объекта: Планировочный участок: наименование объекта: площадь объекта: инвентарный номер, литер: этажность (этаж): площадь на поэтажном плане: адрес (местоположение) объекта:	50:23:0020460:25 Земельный участок Земли сельскохозяйственного назначения, для ведения сельскохозяйственного производства 13 622 кв. м 50:23:0020460:25 Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 13622 кв. м Московская область, Раменский район, сельское поселение Новоархангельское, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала
2. Правообладатель (правообладатели): состав:	2.1 Владелец инвестиционных паев - Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "Триггерион" - Фонд недвижимости" данные о котором устанавливаются на основании данных писем счетов владельца инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов лево владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер государственной регистрации права:	3.1 Общая долевая собственность, № 50-50-23/023/090/2016-449 от 01.11.2010
4. Ограничение (обременение) права: 4.1.1 лиц:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Новоархангельское, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала, кад. № 50:23:0020460:25. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 13622 кв. м
дата государственной регистрации:	01.02.2016
номер государственной регистрации:	50-50/023-50/999/001/2016-321/2
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 01.02.2016 по 01.12.2027
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Закрытое акционерное общество "Управляющая компания «РВМ-Капитал», ИНН: 7722563196
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом, действующая "Земельный фонд "Солд Подольский" зарегистрирована ФСФР России от 18.10.2007г. № 1028-04135580 от 18.10.2007г.

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

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

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

Дата 13.03.2016 № 50:023:001/2016-527

На основании запроса от 11.07.2016 г., поступившего на рассмотрение 11.07.2016 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:	объект недвижимости 50:23:0030460:26 Земельный участок Земли сельскохозяйственного назначения, для ведения сельскохозяйственного производства 18 608 кв. м инвентарный номер литер: этажность (этаж): номер на поэтажном плане: адрес (местоположение) объекта: Московская область, Раменский район, сельское поселение Новомаргитовское, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владелец инвестиционных паев - Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "ТрастЮнион - Фонды недвижимости" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов аяено владельцев инвестиционных паев
3. Вид, номер государственной регистрации права:	3.1. Общая доля собственности, № 50-50-23/219/2010-004 от 01.12.2010
4. Организация (обременение) права: 4.1.1. Вид:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Новомаргитовское, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала, када № 50:23:0030460:26, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешение на использование для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 18 608 кв. м 28.01.2016
дата государственной регистрации:	28.01.2016
номер государственной регистрации:	50-50/023-50/999/001/2016-305/2
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 «Земельный фонд "Солнышко"» зарегистрированный Ф.С.Ф.И.Р. России № 18.10.2007г. № 1023-94135560 от 18.10.2007г.

Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления земельным инвестиционным фондом от 07.04.2015 №06/11	не зарегистрировано
5. Договоры участия в долевом строительстве:	отсутствуют
6. Проведения данных:	данные 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 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, осуществляется в форме, которая влечет ущерб правам и законным интересам зарегистрированных в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

СПЕЦИАЛИСТ ИГО РАЗВЯЛА  
подпись  
Сурявская М.С.  
(подпись)

подпись  
Сурявская М.С.  
(подпись)

Получена электронная выписка от 13.03.2016 для обеспечения исполнения в другом государственном органе. 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, осуществляется в форме, которая влечет ущерб правам и законным интересам зарегистрированных в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

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

Дата 11.03.2016 № 50/023/001/2016-139

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

1. Характеристики объекта недвижимости: Кадастровый номер объекта: наименование объекта: площадь объекта: инвентарный номер, литер: этажность (этаж): номера и лотажным лане: адрес (местоположение) объекта: состав:	объекта недвижимости) (или условный) 50:23:0020460:23 Земельный участок Земли сельскохозяйственного назначения, для ведения сельскохозяйственного производства 28 967 кв. м 28 967 кв. м 2 номера и лотажным лане: адрес (местоположение) объекта: состав:
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытое акционерное общество «Управляющая компания «ТрастЮнион» - Фонды недвижимости», владельцы которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депозитария владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 50-50-23/205/2010-448 от 01.12.2010
4. Ограничение (обременение) права:	4.1.1. Вид: Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в восточной части кадастрового квартала, кат.№ 50:23:0020460:23, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства; общая площадь 28967 кв. м дата государственной регистрации: 25.02.2016 номер государственной регистрации: 50-50/023-50/999/001/2016-151/2 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: 7722563196 основание государственной регистрации: Прямая доверительная управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Земельный фонд «Солнц Подмосковный» зарегистрирован ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-04135580 от 18.10.2007г. Договор о передаче прав и обязанностей по договору

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. Проводятся ли: отсутствуют 7. Заявленные в судебном порядке права требования: данные отсутствуют	
8. Отметка о возмещении и 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 29.07.2007 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" информация, содержащаяся в выписке, является достоверной и соответствует действительности, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

СПЕЦИАЛИСТ С.Ю. РАДЬЯД  
подпись, удостоверяющее действительность и дату выдачи

подпись, удостоверяющее действительность и дату выдачи

Подпись, удостоверяющее действительность и дату выдачи  
подпись, удостоверяющее действительность и дату выдачи  
подпись, удостоверяющее действительность и дату выдачи  
подпись, удостоверяющее действительность и дату выдачи





21.07.2016

Кадстровый выписка

Финанс Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области

(далее - исполнительный орган кадастрового учета)

КВ.1

## КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"21" июля 2016г. № МО-16/ЗВ-1967704

1	Кадастровый номер:	50:23:0020464:2	2	Лист №	1	3	Всего листов:	10
4	Номер кадастрового квартала:	50:23:0020464						
5	Предельные номера:	50:23:0000000-5	6	Дата внесения номера в государственной кадастр недвижимости:	23.03.2005			
7								
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: ___							
9	Адрес (описание местоположения): установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка, Ориентир : с Речины. Участок находится примерно в 800 метрах от ориентира по направлению на север-восток. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Гажельское, с. Речины							
10	Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения							
11	Разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства							
12	Площадь: 58400 кв. м							
13	Кадастровая стоимость: 35040 руб.							
14	Система координат: МСК-60, зона 2							
Сведения о правах:								
15	Правообладатель	Вид права, номер и дата регистрации	Особые отметки	Документ	Адрес для связи с правообладателем			
	Собственник данного объекта недвижимости и данные о нем, предусмотренные Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", устанавливаются на основании данных личных счетов владельцев инвестиционных паев За	Общая долевая собственность, № 50-50-23/154/2007-089 от 13.12.2007	—	—	Почтовый адрес и (или) адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с правообладателем земельного участка, отсутствует			
	Собственник данного объекта недвижимости и данные о нем, предусмотренные Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", устанавливаются на основании данных личных счетов владельцев инвестиционных паев За	Общая долевая собственность, № 50-50-23/154/2007-089 от 13.12.2007	—	—	Почтовый адрес и (или) адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с правообладателем земельного участка, отсутствует			
16	Особые отметки: ___							
17	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус земли и земельного участка): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные							

[https://rosreestr.ru/wps/PA\\_FCCPLGURColPartApp/u/fo/dand/p/qr/response/check?ru.fo/dand/um/portals/spring/fo/fe/handler/BeanName/ParameterHandle/Mapping-PATH=%2FDownload-fo/fo/fo/dand/um/portals...](https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCPLGURColPartApp/u/fo/dand/p/qr/response/check?ru.fo/dand/um/portals/spring/fo/fe/handler/BeanName/ParameterHandle/Mapping-PATH=%2FDownload-fo/fo/fo/dand/um/portals...) 125

21.07.2016

Кадстровый выписка

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

 Начальник отдела  
(подпись, печать)

М.П.

(подпись)
 О.С. Козлова  
(подпись, печать)
[https://rosreestr.ru/wps/PA\\_FCCPLGURColPartApp/u/fo/dand/p/qr/response/check?ru.fo/dand/um/portals/spring/fo/fe/handler/BeanName/ParameterHandle/Mapping-PATH=%2FDownload-fo/fo/fo/dand/um/portals...](https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCPLGURColPartApp/u/fo/dand/p/qr/response/check?ru.fo/dand/um/portals/spring/fo/fe/handler/BeanName/ParameterHandle/Mapping-PATH=%2FDownload-fo/fo/fo/dand/um/portals...) 225

21.07.2016

Кадастровая выписка

КВ.2

## КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

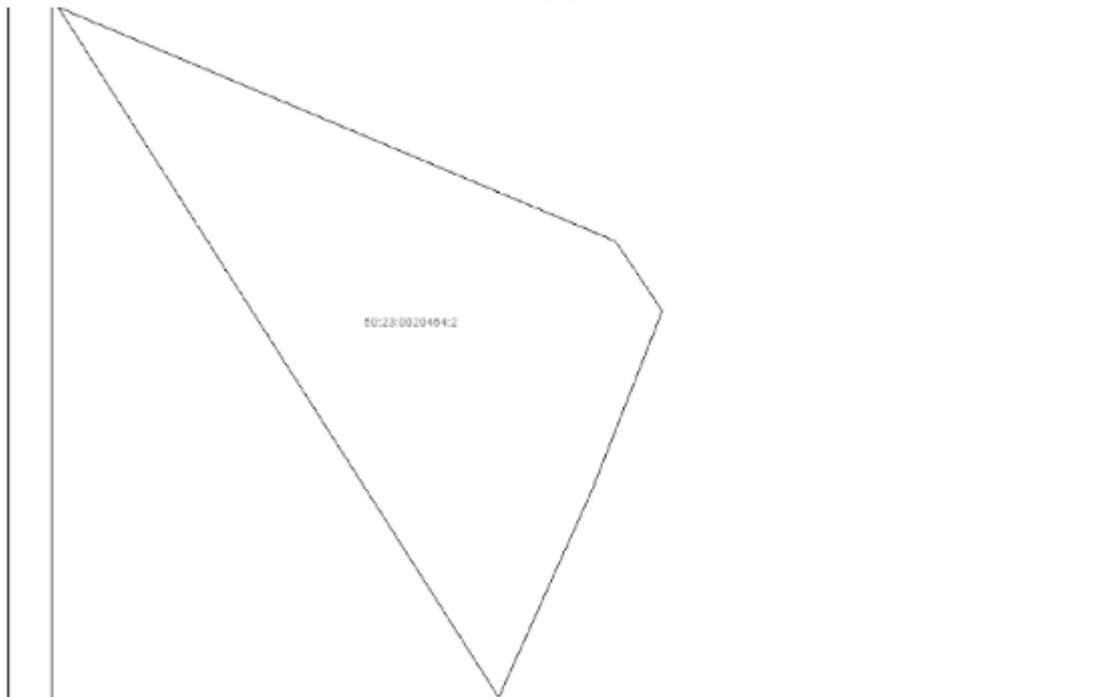
"21" июля 2016г., № МО-16/ЗВ-1967704

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

[https://rosreestr.ru/wps/PA\\_FCCLPGURCckPortApp/ru/focland/pgu/response/check?ru/focland/ibmportal.spring.portal.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru/focland/ibmportal...](https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru/focland/pgu/response/check?ru/focland/ibmportal.spring.portal.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru/focland/ibmportal...) 3/25

21.07.2016

Кадастровая выписка

					
5	Масштаб: _____				
Начальник отдела <small>С.А. КОЗЛОВА</small>		М.П. <small>С.А. КОЗЛОВА</small>		О.С. Козлова <small>С.А. КОЗЛОВА</small>	

[https://rosreestr.ru/wps/PA\\_FCCLPGURCckPortApp/ru/focland/pgu/response/check?ru/focland/ibmportal.spring.portal.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru/focland/ibmportal...](https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru/focland/pgu/response/check?ru/focland/ibmportal.spring.portal.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru/focland/ibmportal...) 4/25

21/07/2016

Кадастровый выписка

KB.3

## КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

№21" июля 2016г. № МО-16/ИИ-1967704

1		2	3	4
Кадастровый номер: 50:23:0020464:2		Лист № 3	Всего листов: 18	
Сведения о частях земельного участка и обременениях:				
Номер п/п	Учетный номер части	Площадь (м <sup>2</sup> )	Характеристика части	
1	2	3	4	
1	1	392	<p>Ограничение прав на земельный участок, предусмотренное статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Ограничение использования объектов недвижимости в границах зоны: 10. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются: а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений; б) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель; в) посадка и вырубка деревьев и кустарников; г) дноуглубительные, землечерпильные и погружно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, вьеза и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи); д) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки прохода проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке; е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); ж) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи); з) полив сельскохозяйственных культур и случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); и) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи). 11. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 10 настоящих Правил, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается: а) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загон для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); б) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-мазочных, материалов; в) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих армов, бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отдельными якорями, цепями, лотами, якорными и тралями (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи). (Постановление Правительства РФ № 160 от 24.02.2009 г.; "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" в.п. 10, 11); Охранный зона ЛЭП 110 кВ «Нежино-Гажель», зона с особыми условиями использования территорий, 50.23.2.24, Постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" № 160 от 24.02.2009</p>	

[https://oswest.ru/api/PA\\_FCC/LPGURCokPorAppufofanddpgureresponsecheck?ufofanddportal:pringportleHandler:BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownload.htmlController&ufofanddportal...](https://oswest.ru/api/PA_FCC/LPGURCokPorAppufofanddpgureresponsecheck?ufofanddportal:pringportleHandler:BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownload.htmlController&ufofanddportal...) 625

21/07/2016

Кадастровый выписка

1		2	3	4
Кадастровый номер: 50:23:0020464:2		Лист № 3	Всего листов: 18	
Сведения о частях земельного участка и обременениях:				
Номер п/п	Учетный номер части	Площадь (м <sup>2</sup> )	Характеристика части	
1	2	3	4	
2	2	719	<p>Ограничение прав на земельный участок, предусмотренное статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Ограничение использования объектов недвижимости в границах зоны: 10. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются: а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений; б) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель; в) посадка и вырубка деревьев и кустарников; г) дноуглубительные, землечерпильные и погружно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, вьеза и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи); д) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки прохода проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке; е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); ж) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи); з) полив сельскохозяйственных культур и случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); и) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи). 11. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 10 настоящих Правил, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается: а) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загон для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); б) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-мазочных, материалов; в) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих армов, бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отдельными якорями, цепями, лотами, якорными и тралями (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи). (Постановление Правительства РФ № 160 от 24.02.2009 г.; "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" в.п. 10, 11); Охранный зона ЛЭП 110 кВ "Телье-Донцово", зона с особыми условиями использования территорий, 50.23.2.22, Постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" № 160 от 24.02.2009</p>	
4			<p>Ограничение прав на земельный участок, предусмотренное статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Ограничение использования объектов недвижимости в границах зоны: 10. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются: а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений; б) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель; в) посадка и вырубка деревьев и кустарников; г) дноуглубительные, землечерпильные и погружно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, вьеза и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи); д) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки прохода проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке; е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); ж) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи); з) полив сельскохозяйственных культур и случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); и) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи). 11. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 10 настоящих Правил, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается: а) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загон для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); б) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-мазочных, материалов; в) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих армов, бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отдельными якорями, цепями, лотами, якорными и тралями (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи). (Постановление Правительства РФ № 160 от 24.02.2009 г.; "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" в.п. 10, 11); Охранный зона ЛЭП 110 кВ "Телье-Донцово", зона с особыми условиями использования территорий, 50.23.2.22, Постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" № 160 от 24.02.2009</p>	

[https://oswest.ru/api/PA\\_FCC/LPGURCokPorAppufofanddpgureresponsecheck?ufofanddportal:pringportleHandler:BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownload.htmlController&ufofanddportal...](https://oswest.ru/api/PA_FCC/LPGURCokPorAppufofanddpgureresponsecheck?ufofanddportal:pringportleHandler:BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownload.htmlController&ufofanddportal...) 725

21.07.2016				Качество вывоза
3	3	17151	<p>электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке; е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); ж) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи); з) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); и) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи); 11. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо действующих, предусмотренных пунктом 10 настоящих Правил, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается: а) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загон для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); б) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов; в) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, бросать якоря с судов и осуществлять их проезд с односторонними мостами, цепями, лотами, волокушами и трапами (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи). (Постановление Правительства РФ № 160 от 24.02.2009 г.; "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" п.п. 10, 11); Охранный зона ВЛ 35 кВ "Решица 2", зона с особыми условиями использования территорий, 50.23.2.15, Постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" № 160 от 24.02.2009</p>	
4	4	17151	<p>Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Ограничение использования объектов недвижимости в границах зоны: 10. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются: а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений; б) бурение, корчевание, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель; в) посадка и вырубка деревьев и кустарников; г) дноуглубительные, землечерпильные и дноукрепительно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, волка и заготовка льда (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи); д) проезд судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего забарта с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке; е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); ж) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи); з) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); и) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи); 11. В</p>	

[https://rosreestr.ru/wps/PA\\_FCCPLGURCokPortApp/ufoandpguresponse.check?ufoandjbmportal.springprofileHandler.BeanNameParameterHandler.Mapping-PATH=%2FDownload-hmlController&ufoandjbmportal...](https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCPLGURCokPortApp/ufoandpguresponse.check?ufoandjbmportal.springprofileHandler.BeanNameParameterHandler.Mapping-PATH=%2FDownload-hmlController&ufoandjbmportal...) 8/25

21.07.2016				Качество вывоза
5	—	весь	<p>охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо действующих, предусмотренных пунктом 10 настоящих Правил, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается: а) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загон для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); б) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов; в) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, бросать якоря с судов и осуществлять их проезд с односторонними мостами, цепями, лотами, волокушами и трапами (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи). (Постановление Правительства РФ № 160 от 24.02.2009 г.; "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" п.п. 10, 11); Охранный зона ВЛ 35 кВ "Решица 1", зона с особыми условиями использования территорий, 50.23.2.14, Постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" № 160 от 24.02.2009</p>	

Начальник отдела

(подпись)

М.П.

(подпись)

О.С. Козина

(подпись)

[https://rosreestr.ru/wps/PA\\_FCCPLGURCokPortApp/ufoandpguresponse.check?ufoandjbmportal.springprofileHandler.BeanNameParameterHandler.Mapping-PATH=%2FDownload-hmlController&ufoandjbmportal...](https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCPLGURCokPortApp/ufoandpguresponse.check?ufoandjbmportal.springprofileHandler.BeanNameParameterHandler.Mapping-PATH=%2FDownload-hmlController&ufoandjbmportal...) 8/25

21.07.2016

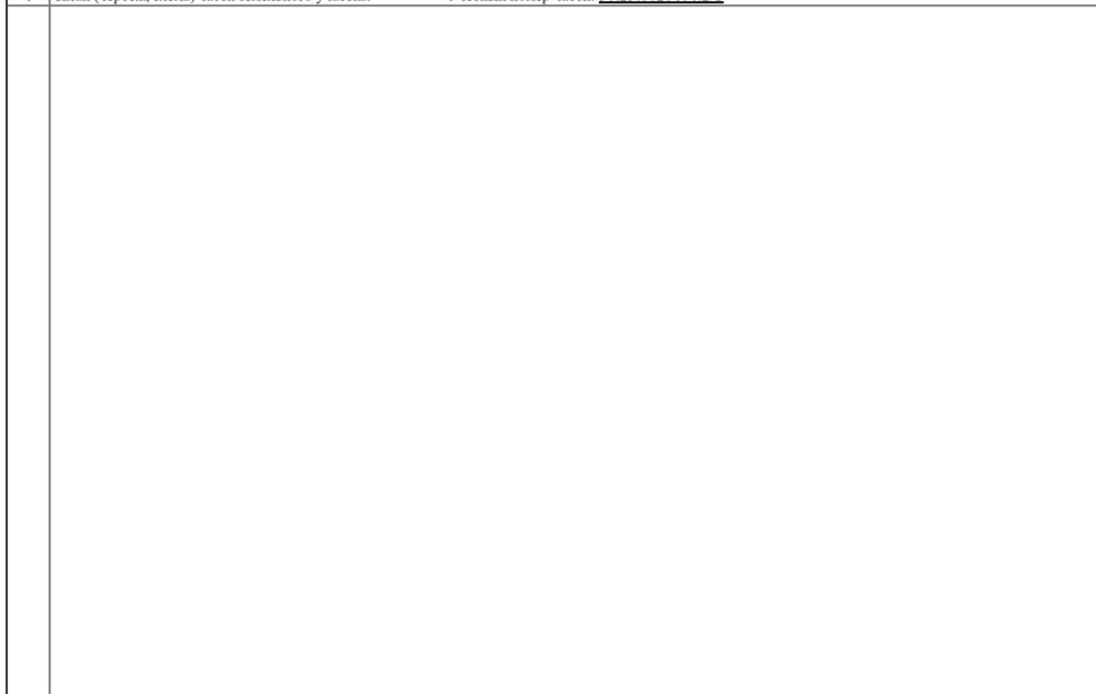
Кадастровая выписка

КВ.4

## КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

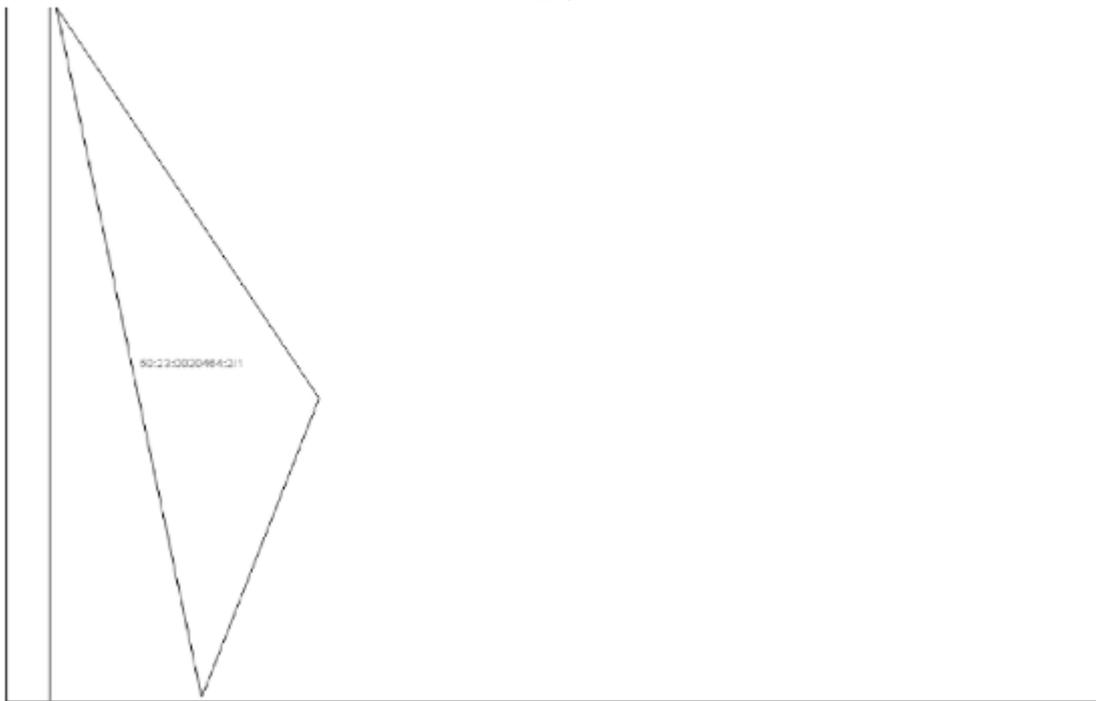
"21" июля 2016г., № МО-16/ЗВ-1967704

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


[https://rosreestr.ru/wps/PA\\_FCCLPGURCckPortApp/ru/focland/pgu/response/check?ru/focland/ibmportal.spring.portal.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru/focland/ibmportal...](https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru/focland/pgu/response/check?ru/focland/ibmportal.spring.portal.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru/focland/ibmportal...) 10/25

21.07.2016

Кадастровая выписка

5					
Масштаб: ___					
Начальник отдела		М.П.	О.С. Козлова		
<small>(подпись)</small>		<small>(подпись)</small>	<small>(подпись)</small>		

[https://rosreestr.ru/wps/PA\\_FCCLPGURCckPortApp/ru/focland/pgu/response/check?ru/focland/ibmportal.spring.portal.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru/focland/ibmportal...](https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru/focland/pgu/response/check?ru/focland/ibmportal.spring.portal.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru/focland/ibmportal...) 11/25

21.07.2016

Кадастровая выписка

КВ.4

## КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"21" июля 2016г., № МО-16/ЗВ-1967704

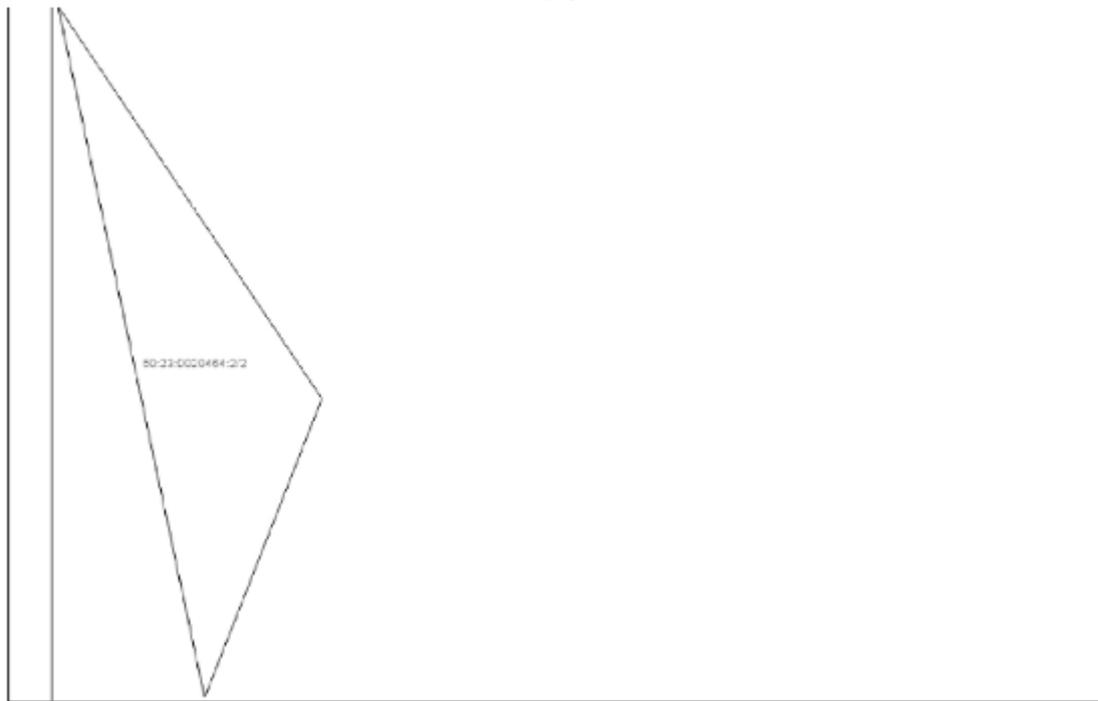
1	Кадастровый номер: <b>50:23:0020464:2</b>	2	Лист № <b>5</b>	3	Всего листов: <b>10</b>
4	План (чертеж, схема) части земельного участка: Учетный номер части: <b>50:23:0020464:2/2</b>				

[https://rosreestr.ru/wps/PA\\_FCCLPGURCckPortApp/ru/focland/pgu/response/check?ru/focland/ibmportal.spring.portal.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru/focland/ibmportal...](https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru/focland/pgu/response/check?ru/focland/ibmportal.spring.portal.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru/focland/ibmportal...) 13/25

21.07.2016

Кадастровая выписка

5	Масштаб: <u>          </u>
---	----------------------------



Начальник отдела \_\_\_\_\_ М.П. \_\_\_\_\_ О.С. Козлова

Сотрудник отдела кадастра недвижимости Сотрудник отдела кадастра недвижимости

[https://rosreestr.ru/wps/PA\\_FCCLPGURCckPortApp/ru/focland/pgu/response/check?ru/focland/ibmportal.spring.portal.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru/focland/ibmportal...](https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru/focland/pgu/response/check?ru/focland/ibmportal.spring.portal.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru/focland/ibmportal...) 14/25

21.07.2016

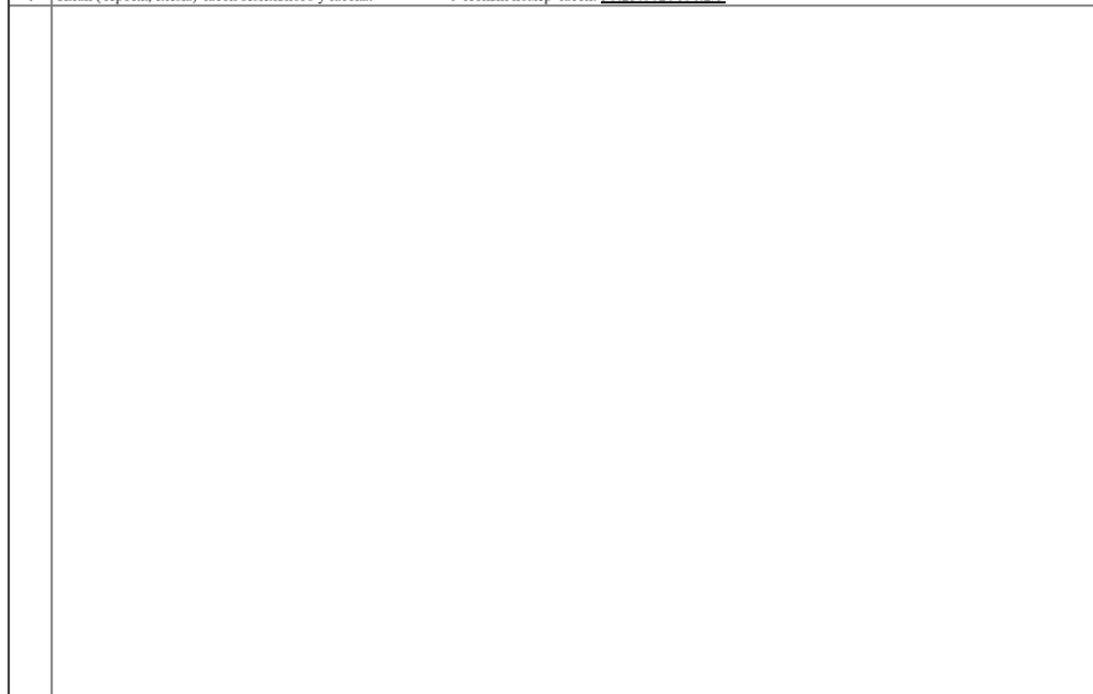
Кадастровая выписка

КВ.4

## КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"21" июля 2016г., № МО-16/ЗВ-1967704

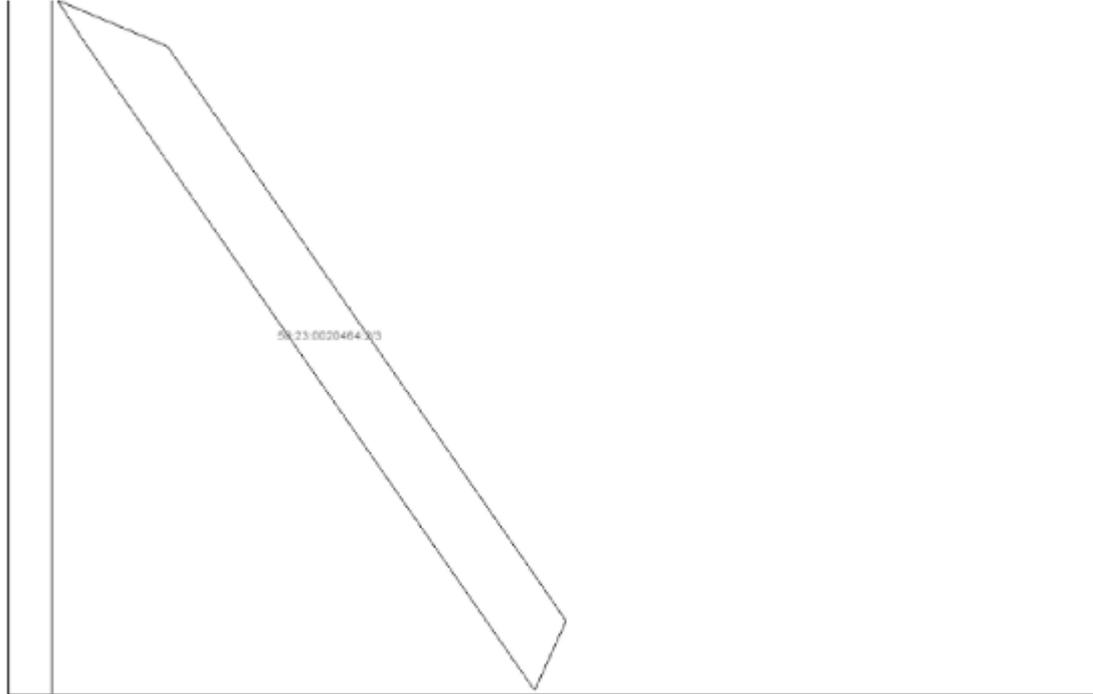
1	Кадастровый номер: <b>50:23:0020464:2</b>	2	Лист № <b>6</b>	3	Всего листов: <b>10</b>
4	План (чертеж, схема) части земельного участка: Учетный номер части: <b>50:23:0020464:2/3</b>				


[https://rosreestr.ru/wps/PA\\_FCCLPGURCckPortApp/ru/focland/gguzresponse/check?ru/focland/ibmportal.spring.portal.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru/focland/ibmporta...](https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru/focland/gguzresponse/check?ru/focland/ibmportal.spring.portal.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru/focland/ibmporta...) 16/25

21.07.2016

Кадастровая выписка

5	Масштаб: ___
---	--------------



50:23:0020464:2/3

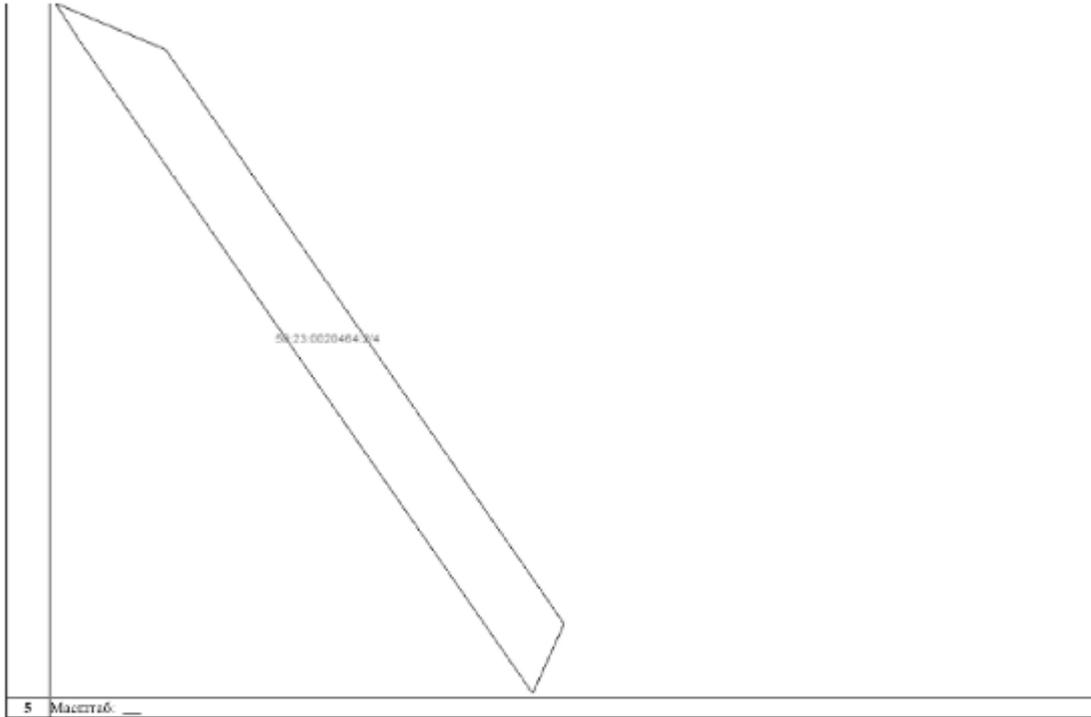
Начальник отдела \_\_\_\_\_ М.П. \_\_\_\_\_ О.С. Козлова

Сотрудник отдела кадастрового учета Сотрудник отдела кадастрового учета

[https://rosreestr.ru/wps/PA\\_FCCLPGURCckPortApp/ru/focland/gguzresponse/check?ru/focland/ibmportal.spring.portal.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru/focland/ibmporta...](https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru/focland/gguzresponse/check?ru/focland/ibmportal.spring.portal.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru/focland/ibmporta...) 17/25

21.07.2016

Кадастровая выписка

Начальник отдела  
С.А. КОЗЛОВА

М.П.

С.А. КОЗЛОВА

О.С. Козлова  
С.А. КОЗЛОВА
[https://rosreestr.ru/wps/P\\_A\\_FCCLPGURCckPortApp?u.fccland.pguz.response.check?ru.fccland.lib.portal.spring.portlet.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fccland.lib.portal...](https://rosreestr.ru/wps/P_A_FCCLPGURCckPortApp?u.fccland.pguz.response.check?ru.fccland.lib.portal.spring.portlet.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fccland.lib.portal...) 20/25

21.07.2016

Кадастровая выписка

КВ.5

## КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"21" июля 2016г. № МО-16/ЗВ-1967704

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

[https://rosreestr.ru/wps/P\\_A\\_FCCLPGURCckPortApp?u.fccland.pguz.response.check?ru.fccland.lib.portal.spring.portlet.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fccland.lib.portal...](https://rosreestr.ru/wps/P_A_FCCLPGURCckPortApp?u.fccland.pguz.response.check?ru.fccland.lib.portal.spring.portlet.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fccland.lib.portal...) 22/25

21.07.2016

Кадастровая выписка

Начальник отдела  
(подпись, печать)

М.П.

(подпись)

О.С. Козлова  
(инициалы, фамилия)

[https://rosreestr.ru/wps/PA\\_FCCLPGURCckPortApp?u.fccland.pguz.response.check?ru.fccland.lbm.portal.spring.portlet.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fccland.lbm.portal...](https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp?u.fccland.pguz.response.check?ru.fccland.lbm.portal.spring.portlet.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fccland.lbm.portal...) 23/25

21.07.2016

Кадастровая выписка

КВ.5

## КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"21" июля 2016г. № МО-16/ЗВ-1967704

1	Кадастровый номер: 50:23:0020464:2				2	Лист № 9	3	Всего листов: 10
Описание местоположения границ земельного участка:								
4	Номер п/п	Номер точки	Номер точки	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение (м)	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Особые отметки
	1	2	3	4	5	6	7	8
	31	15	4	21° 16'	25.58	—	—	—
	32	16	17	168° 6'	77.04	—	—	—
33	17	4	21° 17'	35.02	—	—	—	

Начальник отдела  
(подпись, печать)

М.П.

(подпись)

О.С. Козлова  
(инициалы, фамилия)

[https://rosreestr.ru/wps/PA\\_FCCLPGURCckPortApp?u.fccland.pguz.response.check?ru.fccland.lbm.portal.spring.portlet.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fccland.lbm.portal...](https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp?u.fccland.pguz.response.check?ru.fccland.lbm.portal.spring.portlet.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fccland.lbm.portal...) 24/25

21.07.2016

Кадастровая выписка

КВ.6

## КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"21" июля 2016г. № МО-16/ЗВ-1967704

1	Кадастровый номер:	50:23:0020464:2		2	Лист № 10	3	Всего листов: 10
Описание поворотных точек границ земельного участка							
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Особые отметки (точность определения)			
	X	Y					
1	2	3	4	5			
1	451607.87	2250191.34	—	0.10			
2	451184.73	2250459.45	—	0.10			
3	451311.80	2250516.25	—	0.10			
4	451421.71	2250559.04	—	0.10			
5	451464.45	2250530.51	—	0.10			
6	451585.98	2250205.21	—	—			
7	451416.81	2250321.64	—	—			
8	451247.50	2250438.53	—	—			
9	451204.45	2250468.26	—	—			
10	451245.09	2250486.43	—	—			
11	451268.51	2250470.43	—	—			
12	451438.93	2250352.81	—	—			
13	451580.91	2250255.10	—	—			
14	451452.86	2250538.25	—	—			
15	451397.87	2250549.76	—	—			
16	451464.47	2250530.45	—	—			
17	451389.08	2250546.33	—	—			

Начальник отдела

(подпись)

М.П.

(подпись)

О.С. Козлова

(инициал, фамилия)

[https://rosreestr.ru/wps/PA\\_FCCLPGURCckPortApp/ufcdand/gpu/response/check?ru.fcdand.lbmportal.spring.portlet.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fcdand.lbmporta...](https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ufcdand/gpu/response/check?ru.fcdand.lbmportal.spring.portlet.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fcdand.lbmporta...) 25/25

21.07.2016

Кадастровая выписка

## Финанс. ФГУП "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области

(полное наименование органа кадастрового учета)

КВ.1

## КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"21" июля 2016г. № МО-16/ЗВ-1967952

1	Кадастровый номер:	50:23:0020464:5		2	Лист № 1	3	Всего листов: 10
4	Номер кадастрового квартала:	50:23:0020464					
5	Предшлющие номера:	50:23:0000000:67		6	Дата внесения номера в государственной кадастр недвижимости: 13.09.2006		
7	Кадастровые номера объектов капитального строительства: —						
9	Адрес (описание местоположения): установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир: административное здание. Участок находится примерно в 1200 м от ориентира по направлению на северо-восток. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Гажельское, с. Речный, ул. Сокольная, строение 2						
10	Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения						
11	Разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства						
12	Площадь: 53930 кв. м						
13	Кадастровая стоимость: 32358 руб.						
14	Система координат: МСК-60, зона 2						
15	Сведения о правах:						
	Правообладатель	Вид права, номер и дата регистрации	Особые отметки	Документ	Адрес для связи с правообладателем		
	Собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев За	Общая долевая собственность, № 50-50-23/154/2007-090 от 13.12.2007	—	—	Почтовый адрес и (или) адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с правообладателем земельного участка, отсутствует		
Собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев За	Общая долевая собственность, № 50-50-23/154/2007-090 от 13.12.2007	—	—	Почтовый адрес и (или) адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с правообладателем земельного участка, отсутствует			
16	Особые отметки: —						
17	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус здания и земельного участка): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные						

[https://rosreestr.ru/wps/PA\\_FCCLPGURCckPortApp/ufcdand/gpu/response/check?ru.fcdand.lbmportal.spring.portlet.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fcdand.lbmporta...](https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ufcdand/gpu/response/check?ru.fcdand.lbmportal.spring.portlet.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fcdand.lbmporta...) 1/25

21.07.2016

Кадастровая выписка

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

\_\_\_\_\_  
 Начальник отдела  
(подпись, печать)

М.П.

\_\_\_\_\_  
(подпись)

\_\_\_\_\_  
 О.С. Козлова  
(подпись, печать)

[https://rosreestr.ru/wps/PA\\_FCCLPGURCckPortApp/ufcdand.pgu.response.check?ru.fccland.lib.portal.spring.portal.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fccland.lib.portal...](https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ufcdand.pgu.response.check?ru.fccland.lib.portal.spring.portal.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fccland.lib.portal...) 2/25

21.07.2016

Кадастровая выписка

КВ.2

## КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"21" июля 2016г. № МО-16/ЗВ-1967952

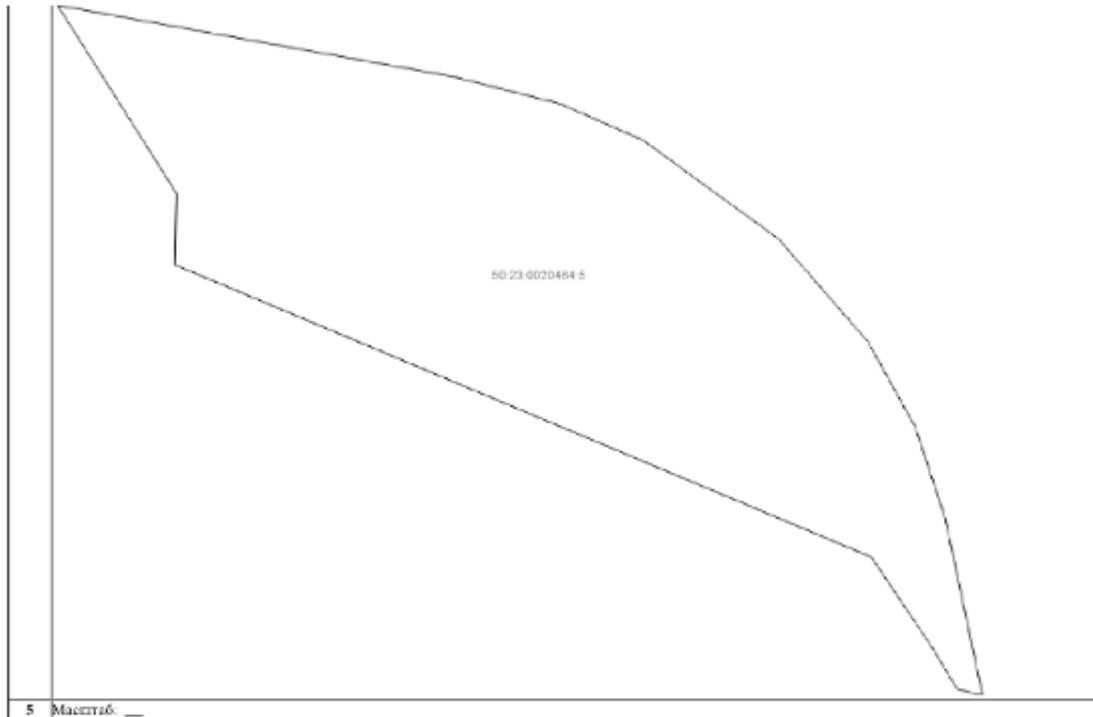
1	Кадастровый номер: 50:23:0020464:5	2	Лист № 2	3	Всего листов: 10
4	План (чертеж, схема) земельного участка:				



[https://rosreestr.ru/wps/PA\\_FCCLPGURCckPortApp/ufcdand.pgu.response.check?ru.fccland.lib.portal.spring.portal.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fccland.lib.portal...](https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ufcdand.pgu.response.check?ru.fccland.lib.portal.spring.portal.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fccland.lib.portal...) 3/25

21.07.2016

Кадастровый выписка



Начальник отдела

М.П.

О.С. Костова

[Подпись]

[Подпись]

[Подпись]

[https://rosreestr.ru/wps/PA\\_FCCPLGURCokPortApp/ufodandpgresponse/check?uofodandportal.springportal.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownload.htmlController&uofodandportal...](https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCPLGURCokPortApp/ufodandpgresponse/check?uofodandportal.springportal.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownload.htmlController&uofodandportal...) 425

21.07.2016

Кадастровый выписка

КВ.3

## КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"21" июля 2016г. № МГ-16/ИИ-1967952

1	2	3	4
Кадастровый номер: 50:23:0020464:5	Лист № 3	Всего листов: 18	
Сведения о частях земельного участка и обременениях:			
Номер п/п	Учетный номер части	Площадь (м <sup>2</sup> )	Характеристика части
1	1	4824	<p>Ограничения права на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Ограничение использования объектов недвижимости в границах зон: 10. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются: а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений; б) горные, пильные, механизированные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель; в) посадка и вырубка деревьев и кустарников; г) дноуглубительные, землечерпильные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопров, вольев и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи); д) проезд судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки прохода проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке; е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); ж) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи); з) полив сельскохозяйственных культур и случаи, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); и) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи); 11. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо действующих, предусмотренных пунктом 10 настоящих Правил, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается: а) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загон для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); б) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-мазочных, материалов; в) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих якорей, бросать якоря с судов и осуществлять их проезд с отбуксировкой якорей, цепями, лопатами, якорными и травами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи). (Постановление Правительства РФ № 166 от 24.02.2009 г. "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" и п. 10, 11) Охранная зона ЛЭП 110 кВ «Нежино-Гажель», зона с особыми условиями использования территорий, 50.23.2.24, Постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" № 166 от 24.02.2009</p>

[https://rosreestr.ru/wps/PA\\_FCCPLGURCokPortApp/ufodandpgresponse/check?uofodandportal.springportal.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownload.htmlController&uofodandportal...](https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCPLGURCokPortApp/ufodandpgresponse/check?uofodandportal.springportal.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownload.htmlController&uofodandportal...) 625

21.07.2016	Кадстровый вынос			
4	2	2	5556	<p>Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Ограничение использования объектов недвижимости в границах зоны: 10. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются: а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений; б) горные, карьерные, меллиративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель; в) посадка и вырубка деревьев и кустарников; г) дноуглубительные, землечерпажные и погружно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, вьеза и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи); д) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке; е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); ж) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи); з) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); и) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи). 11. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 10 настоящих Правил, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается: а) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); б) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов; в) устраивать причалы для стоянок судов, барж и плавучих якорей, бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отдельными якорями, цепями, лотами, волочунами и тралями (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи). (Постановление Правительства РФ № 160 от 24.02.2009 г. "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" в п. 10, 11); Охранный зона ЛЭП 110 кВ "Телье-Дониво", зона с особыми условиями использования территорий, 50.23.2.22, Постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" № 160 от 24.02.2009</p>
				<p>Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Ограничение использования объектов недвижимости в границах зоны: 10. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются: а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений; б) горные, карьерные, меллиративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель; в) посадка и вырубка деревьев и кустарников; г) дноуглубительные, землечерпажные и погружно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, вьеза и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи); д) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий</p>

[https://rosreestr.ru/wps/PA\\_FCC/LPGURC/okPortApp/ufodand.pgureponse.check?ufodand:importal:prng:portle:Handler:BeanNameParameter:Handler:Mapping:PATH=%2FDownload.html:Controler&ufodand:importal...](https://rosreestr.ru/wps/PA_FCC/LPGURC/okPortApp/ufodand.pgureponse.check?ufodand:importal:prng:portle:Handler:BeanNameParameter:Handler:Mapping:PATH=%2FDownload.html:Controler&ufodand:importal...) 725

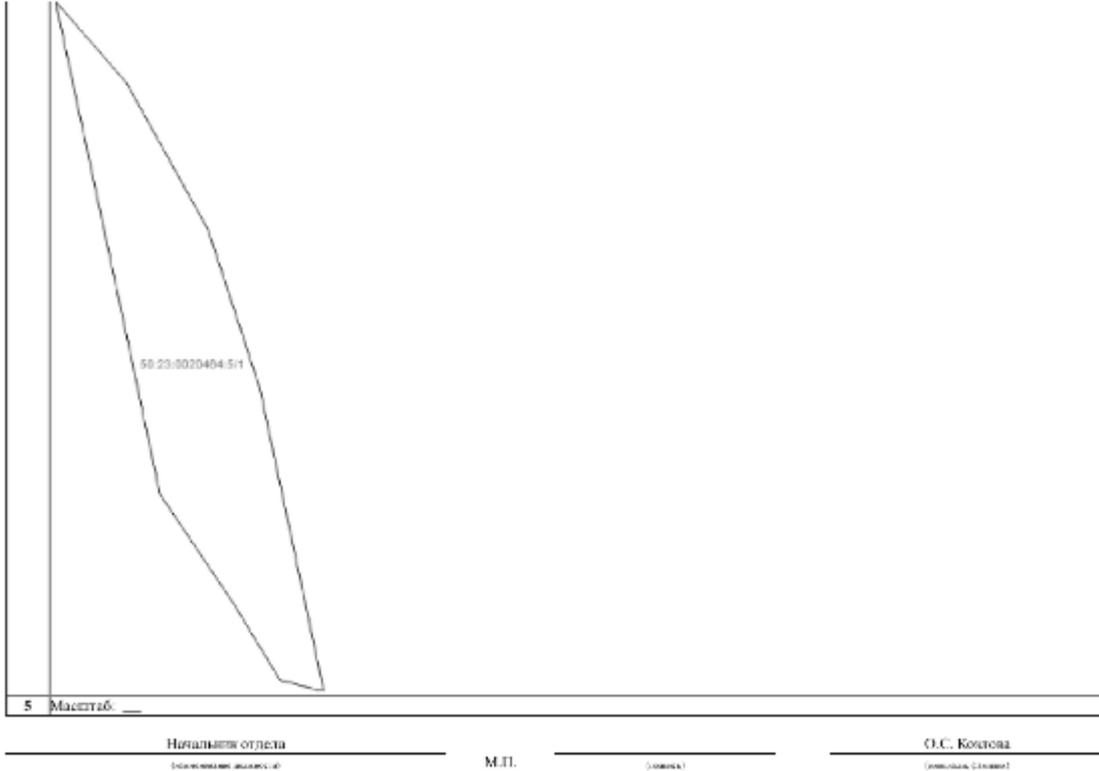
21.07.2016	Кадстровый вынос			
	3	3	3343	<p>электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке; е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); ж) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи); з) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); и) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи). 11. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 10 настоящих Правил, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается: а) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); б) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов; в) устраивать причалы для стоянок судов, барж и плавучих якорей, бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отдельными якорями, цепями, лотами, волочунами и тралями (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи). (Постановление Правительства РФ № 160 от 24.02.2009 г. "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" в п. 10, 11); Охранный зона ВЛ 35 кВ "Речица 2", зона с особыми условиями использования территорий, 50.23.2.15, Постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" № 160 от 24.02.2009</p>
	4	4	3343	<p>Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Ограничение использования объектов недвижимости в границах зоны: 10. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются: а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений; б) горные, карьерные, меллиративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель; в) посадка и вырубка деревьев и кустарников; г) дноуглубительные, землечерпажные и погружно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, вьеза и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи); д) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке; е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); ж) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи); з) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); и) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи). 11. В</p>

[https://rosreestr.ru/wps/PA\\_FCC/LPGURC/okPortApp/ufodand.pgureponse.check?ufodand:importal:prng:portle:Handler:BeanNameParameter:Handler:Mapping:PATH=%2FDownload.html:Controler&ufodand:importal...](https://rosreestr.ru/wps/PA_FCC/LPGURC/okPortApp/ufodand.pgureponse.check?ufodand:importal:prng:portle:Handler:BeanNameParameter:Handler:Mapping:PATH=%2FDownload.html:Controler&ufodand:importal...) 825



21.07.2016

Кадастровая выписка



[https://rosreestr.ru/wps/PA\\_FCCLPGURCckPortApp/ru/fcdand.pguz.response.check?ru/fcdand.lib.portal.spring.portal.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru/fcdand.lib.porta...](https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru/fcdand.pguz.response.check?ru/fcdand.lib.portal.spring.portal.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru/fcdand.lib.porta...) 11/25

21.07.2016

Кадастровая выписка

КВ.4

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"21" июля 2016г. № МО-16/ЗВ-1967952

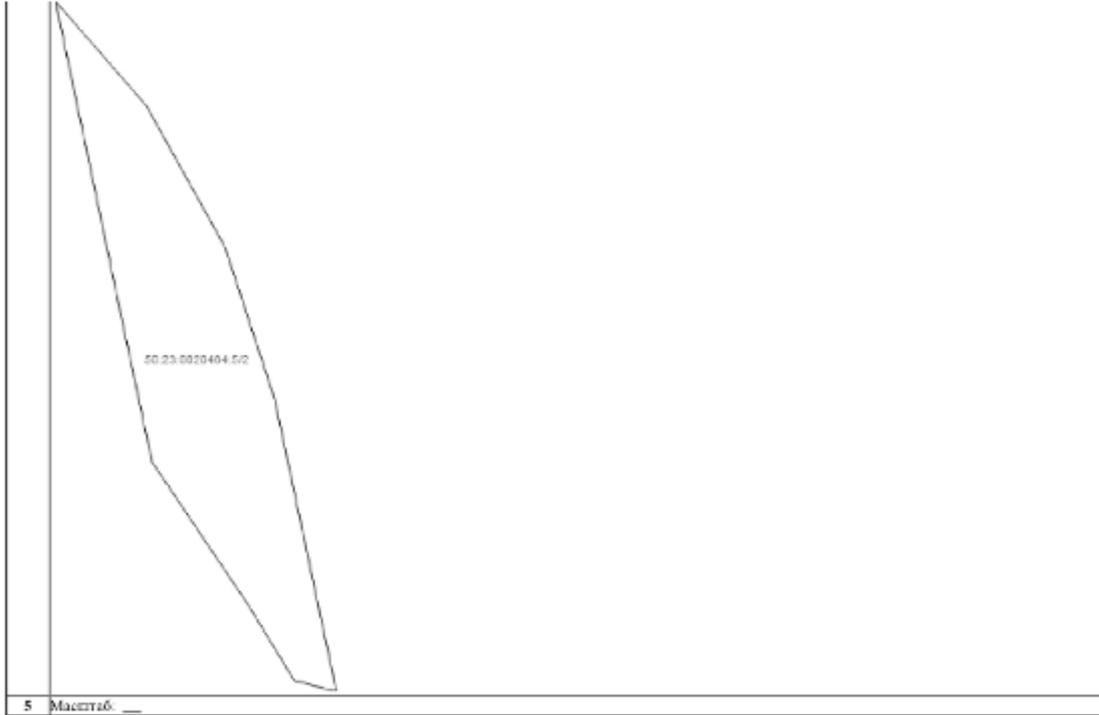
1	Кадастровый номер: 50:23:0020464:5	2	Лист № 5	3	Всего листов: 10
4	План (чертеж, схема) части земельного участка:		Учетный номер части: 50:23:0020464:5/2		



[https://rosreestr.ru/wps/PA\\_FCCLPGURCckPortApp/ru/fcdand.pguz.response.check?ru/fcdand.lib.portal.spring.portal.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru/fcdand.lib.porta...](https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru/fcdand.pguz.response.check?ru/fcdand.lib.portal.spring.portal.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru/fcdand.lib.porta...) 13/25

21.07.2016

Кадастровая выписка



5 Масштаб: \_\_\_\_\_  
 Начальник отдела \_\_\_\_\_ М.П. \_\_\_\_\_ О.С. Козлова

[https://rosreestr.ru/wps/PA\\_FCCLPGURCckPortApp/ru/fcdand.pgu.response.check?ru/fcdand.lib.portal.spring.portal.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru/fcdand.lib.porta...](https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru/fcdand.pgu.response.check?ru/fcdand.lib.portal.spring.portal.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru/fcdand.lib.porta...) 14/25

21.07.2016

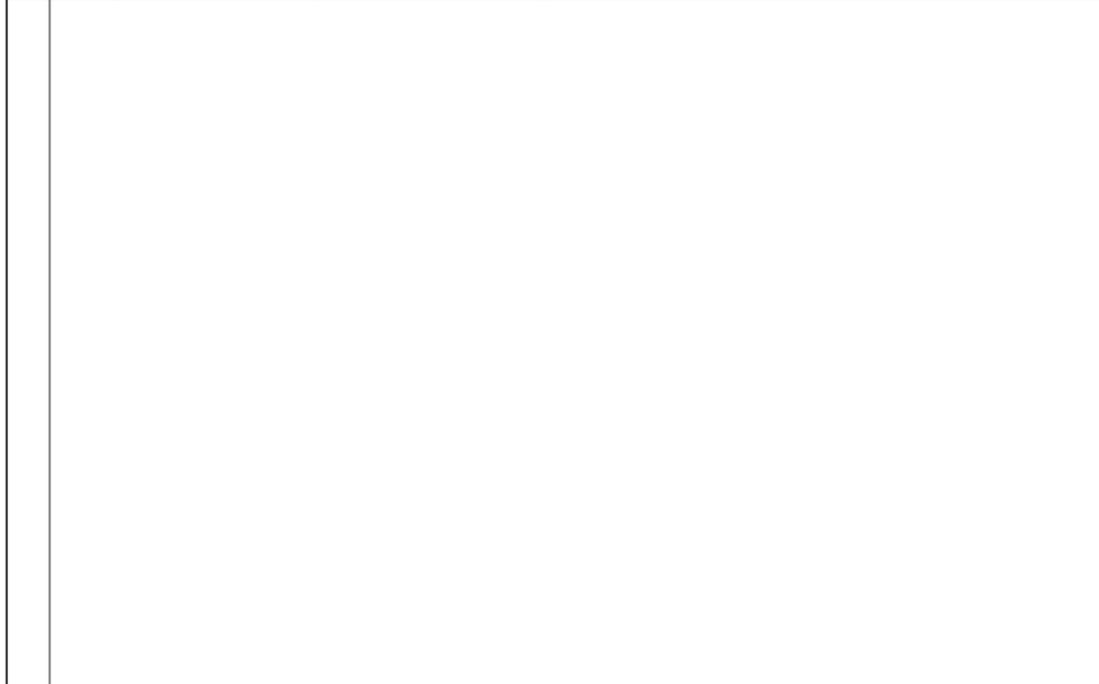
Кадастровая выписка

КВ.4

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"21" июля 2016г. № МО-16/ЗВ-1967952

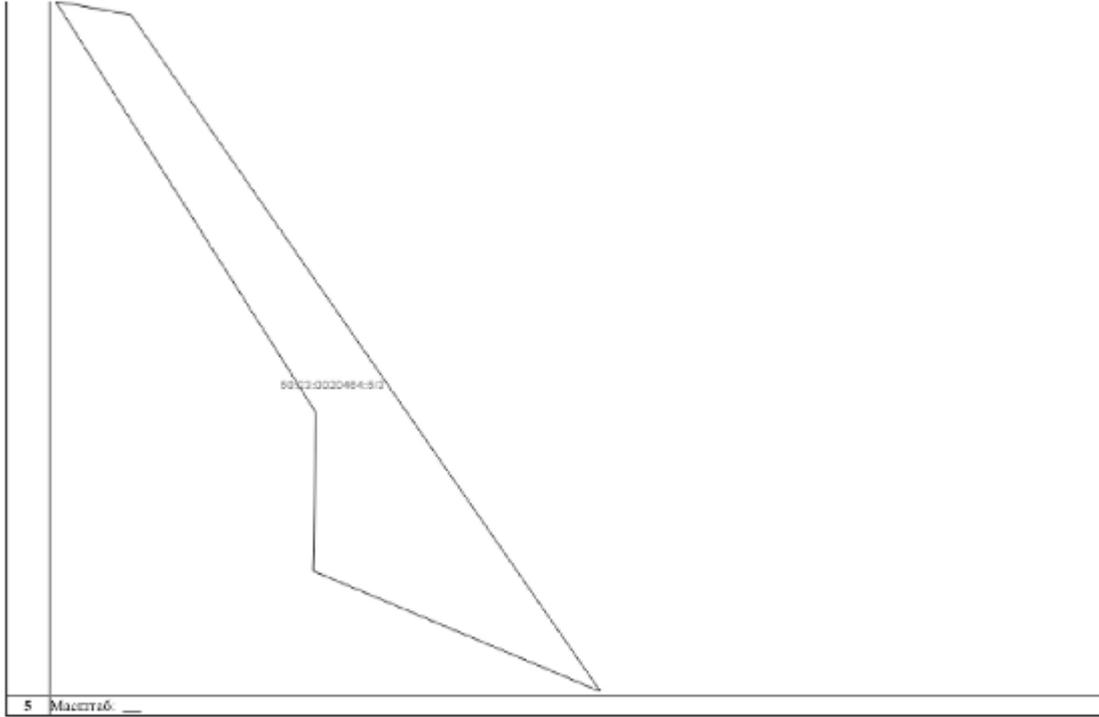
1	Кадастровый номер: <u>50:23:0020464:5</u>	2	Лист № <u>6</u>	3	Всего листов: <u>10</u>
4	План (чертеж, схема) части земельного участка: _____		Учетный номер части: <u>50:23:0020464:5/3</u>		



[https://rosreestr.ru/wps/PA\\_FCCLPGURCckPortApp/ru/fcdand.pgu.response.check?ru/fcdand.lib.portal.spring.portal.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru/fcdand.lib.porta...](https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru/fcdand.pgu.response.check?ru/fcdand.lib.portal.spring.portal.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru/fcdand.lib.porta...) 16/25

21.07.2016

Кадастровая выписка



5 Масштаб: \_\_\_\_\_

Начальник отдела \_\_\_\_\_ М.П. \_\_\_\_\_ О.С. Козлова

[https://rosreestr.ru/wps/PA\\_FCCLPGURCckPortApp/ru/fcdand.pguz.response.check?ru/fcdand.lib.portal.spring.portal.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru/fcdand.lib.porta...](https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru/fcdand.pguz.response.check?ru/fcdand.lib.portal.spring.portal.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru/fcdand.lib.porta...) 17/25

21.07.2016

Кадастровая выписка

КВ.4

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"21" июля 2016г. № МО-16/ЗВ-1967952

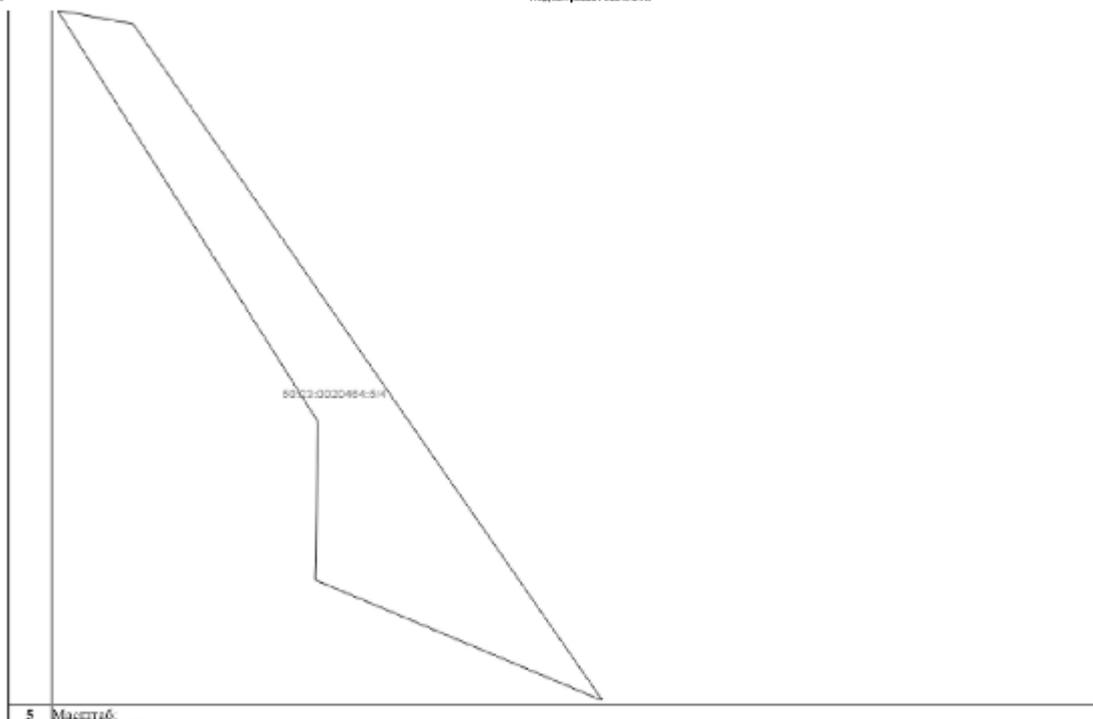
1	Кадастровый номер: <b>50:23:0020464:5</b>	2	Лист № <b>7</b>	3	Всего листов: <b>10</b>
4	План (чертеж, схема) части земельного участка: _____		Учетный номер части: <b>50:23:0020464:5/4</b>		



[https://rosreestr.ru/wps/PA\\_FCCLPGURCckPortApp/ru/fcdand.pguz.response.check?ru/fcdand.lib.portal.spring.portal.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru/fcdand.lib.porta...](https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru/fcdand.pguz.response.check?ru/fcdand.lib.portal.spring.portal.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru/fcdand.lib.porta...) 19/25

21.07.2016

Кадастровая выписка



Начальник отдела

М.П.

О.С. Козлова

[https://rosreestr.ru/wps/P\\_A\\_FCCLPGURCckPortApp?u.fccland.pguz.response.check?ru.fccland.lbm.portal.spring.portal.handler.BeanName=ParameterHandler&Mapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fccland.lbm.portal...](https://rosreestr.ru/wps/P_A_FCCLPGURCckPortApp?u.fccland.pguz.response.check?ru.fccland.lbm.portal.spring.portal.handler.BeanName=ParameterHandler&Mapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fccland.lbm.portal...) 20/25

21.07.2016

Кадастровая выписка

КВ.5

## КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"21" июля 2016г. № МО-16/ЗВ-1967952

1		Кадастровый номер: 50:23:0020464:5		2		Лист № 8		3		Всего листов: 10	
Описание местоположения границ земельного участка:											
Номер п/п	Номер точки	Номер точки	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение (м)	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Особые отметки				
1	2	3	4	5	6	7	8				
1	1	2	147° 52'	108.76	—	—	—				
2	1	2	147° 52'	108.76	—	—	—				
3	1	2	147° 52'	108.76	—	—	—				
4	2	3	181° 17'	35.11	—	—	—				
5	2	3	181° 17'	35.11	—	—	—				
6	2	3	181° 17'	35.11	—	—	—				
7	3	15	112° 55'	69.23	—	—	—				
8	3	15	112° 55'	69.23	—	—	—				
9	3	4	112° 55'	368.26	—	—	—				
10	3	3	—	—	—	50:23:0000000:1274, 50:23:0020464:2	Адрес отсутствует				
11	4	5	146° 17'	51.38	—	—	—				
12	4	5	146° 17'	51.38	—	—	—				
13	5	6	148° 56'	25.39	—	—	—				
14	5	6	148° 56'	25.39	—	—	—				
15	5	6	148° 56'	25.39	—	50:23:0000000:1029	Адрес отсутствует				
16	5	5	—	—	—	50:23:0020464:2	Адрес отсутствует				
17	6	21	104° 53'	12.92	—	—	—				
18	6	21	104° 53'	12.92	—	—	—				
19	6	7	104° 56'	12.93	—	50:23:0000000:1029	Адрес отсутствует				
20	7	8	348° 9'	88.57	—	50:23:0020458:1	Адрес отсутствует				
21	8	9	342° 1'	47.40	—	—	—				
22	8	9	342° 1'	47.40	—	—	—				
23	8	9	342° 1'	47.40	—	50:23:0020458:1	Адрес отсутствует				
24	9	10	331° 5'	47.75	—	—	—				
25	9	10	331° 5'	47.75	—	—	—				
26	9	10	331° 5'	47.75	—	50:23:0020458:1	Адрес отсутствует				
27	10	18	319° 11'	30.63	—	—	—				
28	10	22	319° 11'	40.84	—	—	—				
29	10	11	319° 11'	66.31	—	50:23:0020458:1	Адрес отсутствует				
30	11	12	306° 20'	81.74	—	50:23:0020458:1	Адрес отсутствует				

[https://rosreestr.ru/wps/P\\_A\\_FCCLPGURCckPortApp?u.fccland.pguz.response.check?ru.fccland.lbm.portal.spring.portal.handler.BeanName=ParameterHandler&Mapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fccland.lbm.portal...](https://rosreestr.ru/wps/P_A_FCCLPGURCckPortApp?u.fccland.pguz.response.check?ru.fccland.lbm.portal.spring.portal.handler.BeanName=ParameterHandler&Mapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fccland.lbm.portal...) 22/25

21.07.2016

Кадастровая выписка

Начальник отдела

(подпись/наим. должности)

М.П.

(подпись)

О.С. Козлова

(инициал, фамилия)

[https://rosreestr.ru/wps/PA\\_FCCLPGURCckPortApp?u.fccland.pguzresponse.check?ru.fccland.lbm.portal.spring.portal.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fccland.lbm.portal...](https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp?u.fccland.pguzresponse.check?ru.fccland.lbm.portal.spring.portal.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fccland.lbm.portal...) 23/25

21.07.2016

Кадастровая выписка

КВ.5

## КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"21" июля 2016г. № МО-16/ЗВ-1967952

1		Кадастровый номер: 50:23:0020464:5			2		Лист № 9	3		Всего листов: 10
Описание местоположения границ земельного участка:										
Номер п/п	Номер точки	Номер точки	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение (м)	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков		Особые отметки		
1	2	3	4	5	6	7		8		
4	31	12	13	293° 56'	44.11	—	50:23:0020458:1		Адрес отсутствует	
	32	13	14	284° 22'	53.13	—	50:23:0020458:1		Адрес отсутствует	
	33	14	1	280° 18'	196.62	—	50:23:0020458:1		Адрес отсутствует	
	34	15	16	325° 28'	35.47	—	—		—	
	35	15	16	325° 28'	35.47	—	—		—	
	36	16	17	325° 27'	148	—	—		—	
	37	16	17	325° 27'	148	—	—		—	
	38	17	1	280° 16'	17.04	—	—		—	
	39	17	1	280° 16'	17.04	—	—		—	
	40	18	19	168° 5'	90.95	—	—		—	
	41	19	20	168° 11'	52.62	—	—		—	
	42	20	5	146° 17'	37.47	—	—		—	
	43	21	8	348° 8'	88.56	—	—		—	
	44	21	8	348° 8'	88.56	—	—		—	
	45	22	23	168° 18'	99.54	—	—		—	
46	23	24	168° 6'	40.01	—	—		—		
47	24	4	113° 12'	0.08	—	—		—		

Начальник отдела

(подпись/наим. должности)

М.П.

(подпись)

О.С. Козлова

(инициал, фамилия)

[https://rosreestr.ru/wps/PA\\_FCCLPGURCckPortApp?u.fccland.pguzresponse.check?ru.fccland.lbm.portal.spring.portal.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fccland.lbm.portal...](https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp?u.fccland.pguzresponse.check?ru.fccland.lbm.portal.spring.portal.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fccland.lbm.portal...) 24/25

## КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"21" июля 2016г. № МО-16/ЗВ-1967952

1	Кадастровый номер:	2	Лист №	3	Всего листов:
	50:23:0020464:5	10	10		10
Описание поворотных точек границ земельного участка					
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Особые отметки (точность определения)	
	X	Y			
1	451735.06	2250134.27	—	0.30	
2	451642.97	2250192.13	—	0.30	
3	451607.87	2250191.34	—	0.10	
4	451464.45	2250530.52	—	0.30	
5	451421.71	2250559.04	—	0.10	
6	451399.96	2250572.14	—	0.30	
7	451396.63	2250584.63	—	0.30	
8	451483.31	2250566.43	—	0.30	
9	451528.39	2250551.79	—	0.30	
10	451570.19	2250528.70	—	0.30	
11	451620.38	2250485.36	—	0.30	
12	451668.81	2250419.51	—	0.30	
13	451686.71	2250379.19	—	0.30	
14	451699.89	2250327.72	—	0.30	
15	451580.91	2250255.10	—	—	
16	451610.13	2250234.99	—	—	
17	451732.02	2250151.04	—	—	
18	451593.37	2250508.68	—	—	
19	451504.38	2250527.46	—	—	
20	451452.88	2250538.24	—	—	
21	451396.64	2250584.63	—	—	
22	451601.10	2250502.01	—	—	
23	451503.63	2250522.20	—	0.10	
24	451464.48	2250530.45	—	—	

Начальник отдела  
(подпись, должность)

М.П.

(подпись)

О.С. Козлова  
(подпись, фамилия)
[https://rosreestr.ru/wps/PA\\_FCCLPGURCckPortApprUfcdandpguresponsecheck?ru.fcclandUbmportal.spring.portlet.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fcclandUbmporta...](https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApprUfcdandpguresponsecheck?ru.fcclandUbmportal.spring.portlet.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fcclandUbmporta...) 25/25

## 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: 13.07.2016. № 50/23/001/2016-445

На основании запроса от 11.07.2016 г., поступившего на рассмотрение 11.07.2016 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:	объект (или условный) 50:23:0020464:4 Земельный участок для сельскохозяйственного производства земли сельскохозяйственного назначения 37 457 кв. м
2. Правообладатель (правообладатели): состав:	2.1. Владелец инвестиционных паев - Собственник данного объекта недвижимости и данные о нем, 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 "Сколково" (Приватный фонд) "Сколково". Управление зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, № 1028-54135580 ФСОФР России 18.10.2007г. за № 1028-54135580 под управлением Закрытого акционерного общества "Управляющая компания о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов detto владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер государственной регистрации:	3.1. Облик долевая собственность, № 50-50-23/154/2007-087 от 13.12.2007
4. Орган/лице (обременение): 4.1.1. Вид:	Доверительное управление, участок находится примерно в 1000 м по направлению на север-восток от ориентир-железной дом, расположенная в границах земельного участка, адрес: Московская область, Грязьский район, сельское поселение Грязьское, с.Речники, ул.Славянская, стр.№2, када.№ 50:23:0020464:4. Земельный участок для сельскохозяйственного производства, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 37457 кв.м
Дата государственной регистрации: номер	27.01.2016 50-50/023-50/999/001/2016-392



**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 № 50/023/001/2016-564

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:	50-23-0020460:16
наименование объекта:	Земельный участок
назначение объекта:	Земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства
площадь объекта:	29 719 кв. м
этажность (этаж):	
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Новоархитоновское, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала
состав:	2.1. Владельным инвестиционных паев - Закрытое акционерное общество Управляющая компания "ТревтиЮнион - 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.
2. Правообладатель (правообладатели):	3.1. Общая долевая собственность, № 50-50-23-225/2010-108 от 13.12.2010
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	
4. Ограничение (обременение) права:	
4.1.1. Вид:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Новоархитоновское, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала, кат. № 50-23-0020460:16. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения. Для сельскохозяйственного использования: общая площадь 29719 кв. м
дата государственной регистрации:	27.01.2016
номер государственной регистрации:	50-50/023-50/999/001/2016-772
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 18.10.2007г.

установлено ограничение (обременение) права:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал», ИНН: 7722563196
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Солид Подмосковский" зарегистрированы ФСФР 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 №06/11
5. Договоры участия и долевое строительство:	не зарегистрировано
6. Правопретензии:	отсутствуют
7. Заявленные в судебном порядке права и требования:	данные отсутствуют
8. Отметка о погашении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9. Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Махортык Эдуард

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются достоверными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21.06.2007 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, осуществляется как в форме, которая шире укажет прамым и законным интересам субъектов гражданского права, так и в форме, которая шире укажет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

СПЕЦИАЛИСТ ГО РА ВР-ЕД

И.О.Подпись: М.С.

И.О.Подпись: М.С.

Получить выписку можно в СПИ для государственных учреждений в органе государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП) по адресу: Московская область, Раменский район, сельское поселение Новоархитоновское, кадастровый квартал № 50-23-0020460:16, кадастровый номер участка: 50-23-0020460:16/001/2016-772.

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

Выписка выдана: Махортых Эдуард

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21.06.2002 № 52-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, допускается для целей, которые влекут ущерб правам и законным интересам граждан Российской Федерации, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА  
 (подпись) (И.И. О.О.) (подпись) (И.И. О.О.)  
 (подпись) (И.И. О.О.) (подпись) (И.И. О.О.)  
 (подпись) (И.И. О.О.) (подпись) (И.И. О.О.)

Подручник выдан: 01.04.2015 г. (подпись) (И.И. О.О.) (подпись) (И.И. О.О.)  
 (подпись) (И.И. О.О.) (подпись) (И.И. О.О.)  
 (подпись) (И.И. О.О.) (подпись) (И.И. О.О.)

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

№ 50/023/001/2016-1527

Дата 12.03.2016

На основании запроса от 10.03.2016 г., поступившего на рассмотрение 10.03.2016 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Характеристики объекта недвижимости: Кадастровый номер объекта: наименование объекта: назначение объекта: площадь объекта: инвентарный номер, литер: этажность (этаж): номера на поэтажном плане: адрес (местоположение) объекта: состав:	объекта (или условный) 50:23:0020294:26 Земельный участок Земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства 28 574 кв. м инвентарный номер, литер: этажность (этаж): номера на поэтажном плане: адрес (местоположение) объекта: состав:
2. (Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельца инвестиционных паев - Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "ТриТЮнион - Фонд недвижимости" данные о которых устанавливаются на основании данных Единого государственного реестра прав и Единого государственного реестра инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер государственной регистрации права: 4. Ограничение (обременение) права: 4.1.1. Вид:	3.1. Общая долевая собственность, № 50-50-23/016/2012-045 от 14.02.2012 Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала, кад.№ 50:23:0020294:26, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, общая площадь 28 574 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:	25.02.2016 50-50/023-50/99/001/2016-16472 с 25.02.2016 по 01.12.2027 Закрытое акционерное общество "Управляющая компания «РВМ Капитал», ИНН: 7722563196 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Активности - Земельный фонд "Солна Подмосковный" директором ООО "СФР" Россия 18.10.2007г. за № 1028-9/133580 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 №606/11 не зарегистрировано
6. Правовые акты:	отсутствуют
7. Заявления в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8. Отметка о возбуждении и отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9. Отметка о наличии решения об изъятии объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Махортых Эдуард Иванович

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются вступившими (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию недвижимости. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21.06.2007 №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, осуществляется в форме, которая не наносит ущерб правам и законным интересам субъектов Российской Федерации, и несет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

СПЕЦИАЛИСТ 1 РАЗРЯДА

Махортых Эдуард Иванович

Специалист государственного кадастрового учета



Подпись: Махортых Эдуард Иванович, специалист государственного кадастрового учета, осуществляющий государственную регистрацию недвижимости, в соответствии с Федеральным законом от 21.06.2007 №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, осуществляется в форме, которая не наносит ущерб правам и законным интересам субъектов Российской Федерации, и несет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И  
КАРТОГРАФИИ

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

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

Дата: 13.02.2016 № 50/023/001/2016-541

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:	50/023/001/2016-541
наименование объекта:	Земельный участок
назначение объекта:	Земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства
площадь объекта:	22 717 кв. м
идентификационный номер, литер, этаж:	
номер на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала
состав:	
2.1. Владельны инвестиционных паев - Закрытое акционерное общество «Управляющая компания "ТрастЮнион - Фонды недвижимости"» данные о которых устанавливаются на основании данных инвентарных счетов в паевых инвестиционных паев в реестре паевых инвестиционных паев и счетов паев владельцев инвестиционных паев.	
3. Вид, номер государственной регистрации права:	3.1. Община - № 50-50/23/016/2012-044 от 14.02.2012
4. Ограничение (обременение) права:	
4.1.1. Вид:	Довер. обремен. «траст», Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала № 50/023/001/2016-541, Земельный участок, категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, общая площадь 22 717 кв. м
дата государственной регистрации:	28.01.2016
номер государственной регистрации:	50-50/023-30-000/001/2016-25692
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 28.01.2016 по 01.01.2027
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	
Закрытое акционерное общество «Управляющая компания» с 28.01.2016 по 01.01.2027	
установлено ограничение (обременение) права:	
Траншея доверительного управления и Закрытым паевым инвестиционным фондом не включены в Земельный фонд Ч.1 п.10.1 Положения об организации СФР (Фонд № 10.1.007) № 102-94135580 от 13.10.2007, Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным	

Формат от 07.04.2015 №06/11	
5. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6. Поводов заяв:	отсутствуют
7. Заявления в судебном порядке:	разные отсутствуют
8. Отметка о выполнении отложенных регистрационных актов:	такие отсутствуют
9. Отметка о наличии решений об изъятии объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	такие отсутствуют

Выписка издана: Михортык Эдуард

Сведения, содержащиеся в настоящем документе являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органами, осуществляющими регистрацию недвижимости. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 19.07.2015 №127-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, осуществляется в форме, которая не несет ущерба правам и законным интересам третьих лиц и не влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

СПЕЦИАЛИСТ ИГО РАДЯВА  
Специалист государственного органа

Крылова И.С.  
Формат, выписка



Настоящая выписка, выданная ИГРО, не несет ответственности в рамках государственной регистрации недвижимости. Информация, содержащаяся в документе, является актуальной на дату ее получения. Использование сведений, содержащихся в документе, осуществляется в форме, которая не несет ущерба правам и законным интересам третьих лиц и не влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.