

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 421/24

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

Дата определения стоимости объекта оценки
(дата проведения оценки, дата оценки):

15.11.2024 г.

Дата составления отчета:

15.11.2024 г.

Заказчик:

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

Исполнитель:

ООО «ФандОценка»

Москва – 2024



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«ФАНДОЦЕНКА»

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 № 12/24 от 12.11.2024 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 (далее – Оценщик) произвел оценку справедливой стоимости земельных участков (34 ед.) расположенных в Раменском и Орехово-Зуевском районах Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковский».

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

Оценка объекта оценки была проведена по состоянию на 15 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 и сделанных допущений, составляет –

148 312 500 (Сто сорок восемь миллионов триста двенадцать тысяч пятьсот) рублей

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

С уважением,
генеральный директор



Н.П. Ивашкова

СОДЕРЖАНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ	3
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	6
2.1. Обоснование использования стандартов при проведении оценки объекта оценки	6
2.1. Используемая терминология	7
2.2. Вид определяемой стоимости и результат оценки	10
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ	13
3.1. Допущения	13
3.2. ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ	14
3.3. Заявление о соответствии	14
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	16
4.1. Сведения о Заказчике	16
4.2. Сведения об Оценщике, работающем на основании трудового договора	16
4.3. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор	17
5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ, И СТЕПЕНИ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	18
6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	19
6.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	19
6.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	19
6.3. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	19
6.4. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	19
6.5. Итоговая величина стоимости объекта оценки	19
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	22
7.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	22
7.2. Идентификация Объекта оценки	23
7.3. Описание местоположения объекта оценки	27
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	32
8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта	32
8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	41
8.3. Обзор загородного рынка Московской области	42
8.4. Анализ наиболее эффективного использования	44
8.5. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект	47
8.6. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	51
8.7. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки	54
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	56
9.1. Последовательность определения стоимости	57
9.1.1. Сравнительный (рыночный) подход	60
9.1.2. Доходный подход	62
9.1.3. Затратный подход	64
9.2. Определение стоимости в рамках сравнительного подхода	65
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	97
10.1. Итоговая стоимость объекта оценки	97
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	102
1. Правовая информация	102
2. Методическая информация	102
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ	103
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ	107
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ	116

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

Объект оценки, (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)	Земельные участки (34 ед.), расположенные в Раменском и Орехово-Зуевском районах Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный».
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей приведены в документации и информации, предоставленной Заказчиком и описаны в приложении № 1 к заданию на оценку.
Существующие имущественные права на объект оценки	Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «РВМ - Подмосковный» под управлением АО УК «РВМ Капитал». Субъект права - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Права, учитываемые при оценке Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав	Право общей долевой собственности. На Объект оценки зарегистрированы обременения в виде доверительного управления.
Цель оценки	Определение стоимости имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «РВМ-Подмосковный», в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев». На основании Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «1.3. Стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28.12.2015 г. № 217 н.
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости	Справедливая стоимость (п. 4 ФСО II – иные виды стоимости)
Предпосылки стоимости	Предпосылки стоимости ¹ : 1) предполагается сделка с объектом оценки; 2) участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3) дата оценки 15.11.2024 г.; 4) предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование; 5) характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.
Основания для установления предпосылок стоимости	Основания для установления предпосылок: вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки (для целей определения стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»)

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

Дата оценки	15.11.2024г.
Период (срок) проведения работ	12.11.2024-15.11.2024г.
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки	Выписка из Единого государственного реестра прав (33 шт.) Свидетельство о государственной регистрации права (1 шт.) (Копии документов представлены в Приложении к Отчету).
Специальные допущения	Учитывая цель оценки и ее предполагаемое использование – обременение в виде доверительного управления не влияет на результат оценки и при проведении оценки данное обременение не учитывается.
Иные существенные допущения	Иных специальных допущений не предусмотрено.
Ограничения оценки	Согласно целям и задачам оценки в настоящем Отчете определяется стоимость конкретного имущества при конкретном использовании на базе методов и процедур оценки, отражающих характер имущества и обстоятельств, при которых данное имущество наиболее вероятно можно продать на открытом рынке. Отчет достоверен лишь в полном объеме, любое соотнесение частей стоимости, с какой-либо частью объекта является неправомерным, если это не оговорено в отчете. Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Исполнитель в процессе подготовки отчета об оценке исходит из достоверности правоустанавливающих документов на объект оценки. Экспертиза имеющихся прав на объект Заказчиком не ставилась в качестве параллельной задачи и поэтому не выполнялась. Оценка стоимости проведена, исходя из наличия этих прав с учетом имеющихся на них ограничений. Исполнитель предполагает отсутствие каких-либо скрытых, то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта, фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Исполнитель предоставляет обзорные материалы (фотографии, экспликации и т.д.) исключительно для того, чтобы помочь пользователю Отчета получить представление о собственности. От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда; Исходные данные о составляющих объекта оценки, используемые при подготовке отчета, получаются, по мнению Исполнителя, из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому в отчете делаются ссылки на источники информации. Исполнитель не производит технической и экологической экспертизы имущества оцениваемой компании. Выводы о состоянии активов делаются на основе информации, предоставленной Заказчиком. Содержание Отчета является конфиденциальным для Исполнителя, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, а также случаев представления отчета в соответствующие органы при возникновении спорных ситуаций. В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Исполнитель предоставляет копии хранящихся отчетов или информацию из них уполномоченным государственным органам, либо органам местного самоуправления. Результаты оценки достоверны лишь в указанных оценки и на указанную дату проведения оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на величину оцененной стоимости. Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего Отчета

		является некорректным и может привести к искажению результатов оценки. На земельном участке с кадастровым номером 50:23:0020379:3144 расположены незаконные строения, которые не принадлежат Заказчику. Документы на строения у заказчика отсутствуют. Оценка земельного участка производится как свободного от строений. Оценщиком не производится осмотр объекта оценки, вследствие чего оценка производится исходя из информации, полученной от Заказчика. Земельный участок с кадастровым номером 50:23:0000000:160259 оценивается как зона общего пользования (дорога)
Ограничения на использование, распространение публикации отчета об оценке объекта оценки	на и об	Распространение информации, содержащийся в отчете об оценке, допускается в случаях, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации.
Указание на форму составления отчета об оценке		В форме электронного документа и/или на бумажном носителе
Иная информация, предусмотренная ФСО для отражения в задании на оценку		Отсутствует
Форма представления итоговой стоимости		Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа с приведением суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Иные специфические требования к отчету об оценке		Исполнитель обязуется предоставить Заказчику информационное письмо с подтверждением размещения оценщиком, осуществившим оценку объекта оценки, данных отчета на официальном сайте саморегулируемой организации оценщиков, в которой состоит оценщик, в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня размещения такой информации. Информационное письмо предоставляется один раз в квартал по всем отчетам, выпущенным Исполнителем для Заказчика в предыдущем квартале.
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин	и	Не требуется

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

2.1. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Стандарты и правила оценочной деятельности (СПОД РОО 2022)

2.1. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в затратном подходе

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в доходном подходе

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

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

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

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

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

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

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

2.2. Вид определяемой стоимости и результат оценки

Исходя из цели оценки и условий, определенных Заданием на оценку № 12/24 от 12.11.2024 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 неправомерных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.
9. Финансовые отчеты и другая необходимая информация, предоставленная Заказчиком оценки или его представителями в ходе проведения оценки, были приняты без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие результаты деятельности предприятия в течение соответствующих периодов.
10. Общедоступная отраслевая и статистическая информация была получена из источников, которые Оценщик считает достоверными, но, по независящим от Оценщика объективным причинам, данная информация не позволяет достоверно спрогнозировать влияние пандемии на ценообразование рынка объекта оценки.
11. Оценщик не гарантирует точного достижения результатов, прогнозируемых заказчиком оценки, так как события и обстоятельства часто реализуются не так, как ожидается вначале. Различие между планируемыми и фактическими результатами может быть существенным. Достижение прогнозируемых результатов зависит от действий, планов и предположений менеджмента, а также внешних условий. Условия, для которых выполнены расчеты являются корректными (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,

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

Оценщик



_____ А.И. Делов

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

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

4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА

Фамилия Имя Отчество	Делов Андрей Игоревич
Дополнительные сведения	Почтовый адрес: 125284, город Москва, ш. Хорошёвское, д. 32А, пом XIII ком. 83,87 Тел.: +7 (499) 550-1509 Эл. Адрес: delov@fundocenka.com
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Членство в СРО – член Ассоциации «Русское общество оценщиков»; включен в реестр оценщиков за регистрационным № 009234. Ассоциация «Русское общество оценщиков» 107078, 1-ый Басманный переулок, д.2А, офис 5. Контактный телефон. (495) 657-8637 Внесена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за рег. № 0003, 09.07.2007 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о среднем профессиональном образовании КОБ №0207202 по специальности «Оценка (по отраслям и областям применения)», выданный колледжем учреждения «Академия экономики и статистики» 26.06.2008 г. Диплом о высшем образовании ЖБ №0202232 по специальности «Оценка», выданный Алматинской академией экономики и статистики 20.04.2010 г.
Номер, дата и направление квалификационного аттестата в области оценочной деятельности	№ 037854-1 от 03.06.2024 г. по направлению «Оценка недвижимости»;
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Договор 922/2513014888 от 22 декабря 2023 г. страхования ответственности оценщика в САО «РЕСО-Гарантия», период страхования: 01.01.2024 г. по 31.12.2024 г., лимит ответственности страховщика – 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности, лет	13
Местонахождение оценщика	125284, город Москва, ш. Хорошёвское, д. 32А, пом XIII ком. 83,87
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Трудовой договор № ТД-20 от 03.06.2014 г.
Степень участия оценщика в проведении оценки объекта оценки	а) сбор информации об объекте оценки; б) анализ рынка объекта оценки; в) расчет стоимости объекта оценки; г) формирование отчёта об оценке.
Сведения о независимости оценщика	Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и

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

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

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственности
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственности «ФандОценка»
Место нахождения	125284, город Москва, ш. Хорошёвское, д. 32А, пом XIII ком. 83,87
Сведения о страховании при осуществлении оценочной деятельности	Ответственность юридического лица при осуществлении оценочной деятельности застрахована в САО «РЕСО-Гарантия», полис к договору № 922/2504121360 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.
ОГРН	1107746432903
Дата присвоения ОГРН	26.05.2010 г.
Дата регистрации юридического лица	26.05.2010 г.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «ФандОценка» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «ФандОценка» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке

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

Иные организации и специалисты не привлекались.

6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

6.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основанием проведения оценки является Задание на оценку № 12/24 от 12.11.2024 г. к Договору № ФО/15-2015 от «15» апреля 2015 года, заключенный между Акционерным обществом «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ-Подмосковный», именуемым в дальнейшем «Заказчик» и Обществом с ограниченной ответственностью «ФандОценка», именуемым в дальнейшем «Исполнитель».

Порядковый номер отчета 421/24, дата составления 15.11.2024 года.

6.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

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

6.3. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

Полученный результат может быть использован лишь с учетом следующих ограничений:

- Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях в Разделе 1 Отчета. Иное использование результатов оценки не предусматривается. Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
- Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий. Общедоступная информация и методический инструментарий по независящим от Оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать влияние пандемии на ценообразование рынка объекта оценки. Условия, для которых выполнены расчеты являются корректными (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 (34 ед.), расположенные в Раменском и Орехово-Зуевском районах Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный»	Не применялся	148 312 500	Не применялся

6.5. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании предоставленной информации, выполненного анализа и расчетов рекомендуемая нами

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

итоговая величина рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки, с необходимыми допущениями и ограничениями по состоянию на дату оценки, составляет:

148 312 500 (Сто сорок восемь миллионов триста двенадцать тысяч пятьсот) рублей, не облагается НДС²,

в том числе:

№ п/п	Объект оценки	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб. округленно
1	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:557	27 606	2 890 600
2	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:564	27 606	2 890 600
3	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:567	27 829	2 910 600
4	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:565	27 606	2 890 600
5	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:566	27 606	2 890 600
6	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:558	27 558	2 886 400
7	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:559	26 898	2 826 700
8	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010367:6	26 763	2 814 700
9	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:560	27 605	2 890 500
10	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:561	26 605	2 800 400
11	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:562	27 606	2 890 600
12	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:563	27 605	2 890 500
13	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0000000:160253	96 844	7 930 600
14	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0000000:160257	824 078	50 005 100
15	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010371:23	29 830	2 110 200
16	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010371:26	29 917	2 115 400
17	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010371:27	29 491	2 089 400
18	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010371:22	29 143	2 068 300
19	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010371:17	29 713	2 103 100
20	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0000000:160259	2 182	133 000
21	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:3144	1 474	690 900

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

№ п/п	Объект оценки	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб. округленно
22	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020394:19	28 283	1 339 500
23	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020394:15	23 096	1 093 800
24	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020394:14	27 622	1 308 200
25	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020394:13	21 157	1 002 000
26	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0010367:10	29 835	1 457 100
27	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0010367:7	20 483	1 000 400
28	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0010367:9	20 189	986 000
29	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0010378:568	27 606	1 348 300
30	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование – растениеводство	50:23:0000000:167584	229 240	8 873 900
31	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020459:694	142 158	5 163 200
32	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:020459:15	29 182	1 190 900
33	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020459:14	29 654	1 210 200
34	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:24:0060416:10	2 706 422	18 620 200
	Итого			148 312 500

Оценщик



А.И. Делов

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

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

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

Таблица 7.1-1 Опись полученных от Заказчика документов

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

7.2. Идентификация Объекта оценки

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

Таблица 7.2-1 Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

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

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

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

№ п/п	Объект права, категория земель, разрешенное использование	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь кв. м/сот.	Удаление от МКАД, км.	Наличие коммуникаций	Зарегистрированные права	Ограничения (обременения) права
34.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - растениеводство	обл. Московская, г-о Раменский, д. Меткомелино	50:23:0000000:167584	229 240	51	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление

Источник: на основании данных полученных от заказчика

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

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

Вид права: Общая долевая собственность

Ограничения (обременения) права: Доверительное управление

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

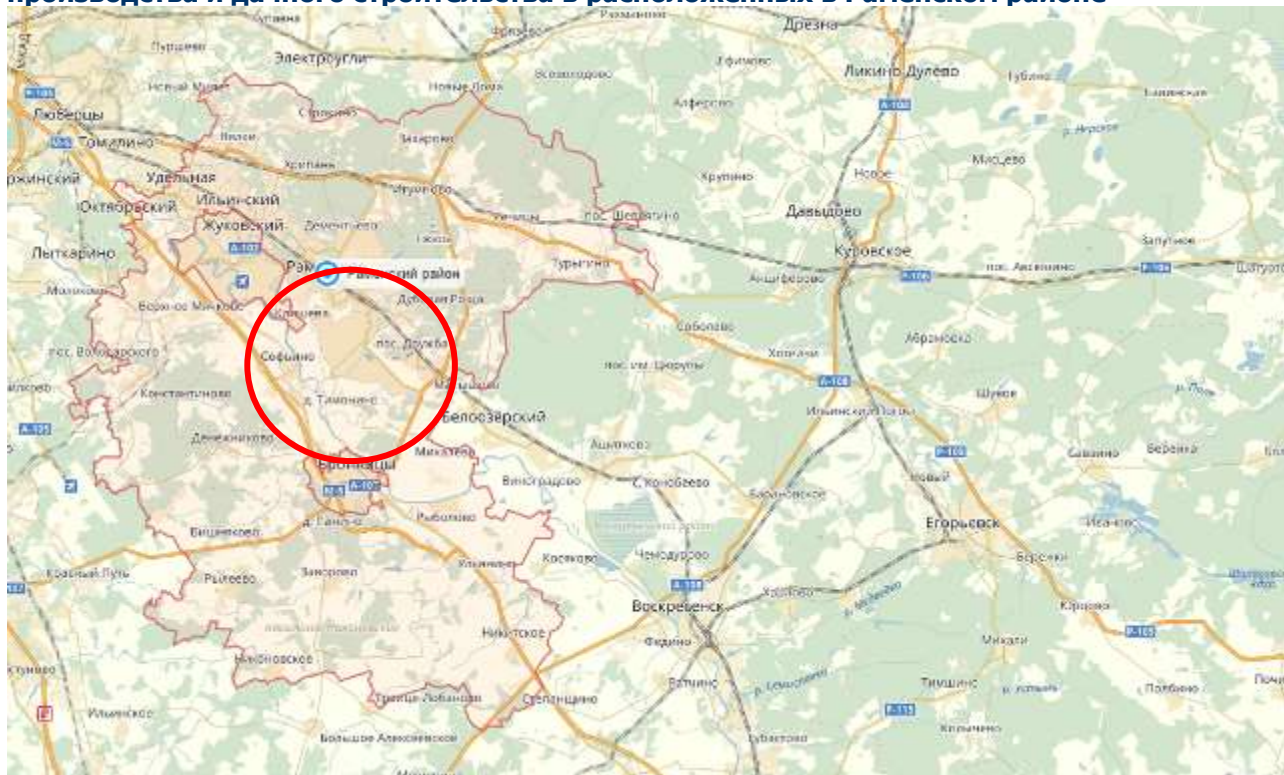
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость: не обнаружено.

7.3. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

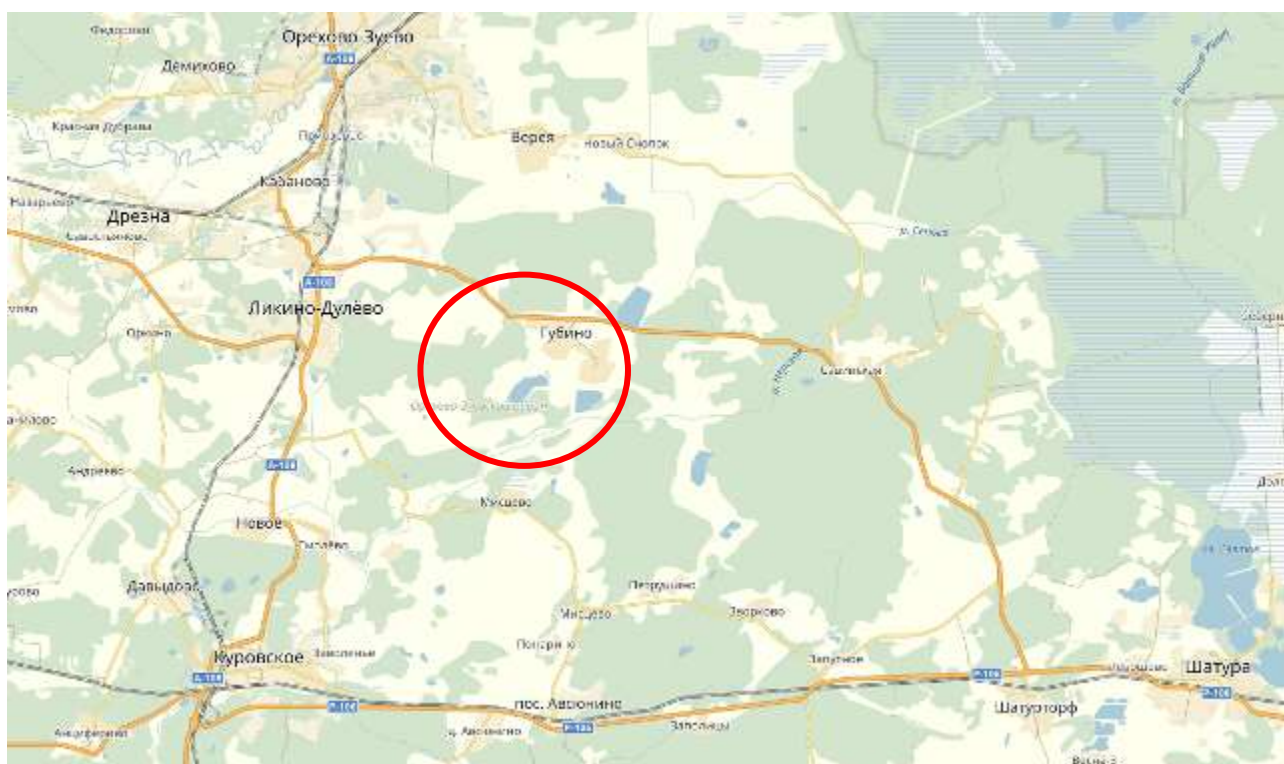
Далее приведено краткое описание данных районов.

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



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

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



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

Описание района расположения³

Раменский городской округ

Географическое положение

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

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

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

Минерально – сырьевая база

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

Население

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

Основные демографические показатели

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

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

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

Экономика

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

Промышленность

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

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

Наука

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

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

Сельское хозяйство

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

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

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

Малое и среднее предпринимательство

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

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

Транспорт

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

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

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

Дороги

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

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

Орехово-Зуевский район.

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

Промышленность

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

Сельское хозяйство

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

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

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

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

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

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

Здравоохранение

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

Образование

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

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

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

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

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

Инфляция⁴ 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 ситуации⁵

На неделе с 8 по 14 октября 2024 года потребительская инфляция замедлилась до 0,12%. В секторе продовольственных товаров на отчетной неделе цены изменились на 0,24%: продолжилось снижение цен на плодоовощную продукцию (-0,25%), на остальные продукты питания динамика цен составила 0,28%. В сегменте непродовольственных товаров темпы роста цен снизились до 0,09%: продолжилось удешевление электро- и бытовых приборов, замедлился рост цен на легковые автомобили, медикаменты и бензин. В секторе услуг¹ цены снизились на -0,14% при сохранении удешевления услуг санаториев (-0,32%).

Потребительская инфляция с 8 по 14 октября

1. За период с 8 по 14 октября 2024 года инфляция замедлилась до 0,12%.
2. В сегменте продовольственных товаров темпы роста цен составили 0,24%. Продолжилось снижение цен на плодоовощную продукцию (-0,25%): снизились темпы роста цен на огурцы, продолжилось удешевление овощей «борщевого набора», помидоров и яблок. На продукты питания за исключением плодоовощной продукции темпы роста цен составили 0,28%. Снизились темпы роста цен на говядину, подешевела баранина, продолжилось удешевление мяса кур. На рыбу мороженую неразделанную рост цен сохранился практически на уровне предыдущей недели. Снизились темпы роста цен на муку.
3. В сегменте непродовольственных товаров темпы роста цен снизились до 0,09%. На легковые автомобили рост цен замедлился до 0,20%, на медикаменты – до 0,23%. Продолжилось снижение цен на строительные материалы (-0,14%) и электро- и бытовые приборы (-0,13%). На бензин рост цен замедлился до 0,09%, на дизель темпы роста цен сохранились практически на уровне предыдущей недели (0,09%).

⁴ <https://www.interfax.ru/business/940012>, <https://www.kommersant.ru/doc/6465432>

⁵ https://www.economy.gov.ru/material/file/22d6c23dd94e5d52ad6b63b26a7dd09f/o_tekushchey_cenovoy_situacii_16_oktyabrya_2024_goda.pdf

4. В сегменте регулируемых, туристических и бытовых услуг цены снизились на -0,14%. Продолжилось снижение цен на услуги санаториев (-0,32%). На наблюдаемые бытовые услуги цены изменились на 0,16%.

Мировые рынки

5. В период с 8 по 14 октября на мировых рынках продовольствия цены сократились на 2,2% (+0,3% недель ранее). В годовом выражении в октябре продовольственные товары подешевели на 3,6% г/г. Продолжили снижаться цены на пшеницу в США (-1,6%) и Франции (-1,1%), кукурузу (-3,1%), сахар-сырец (-0,4%) и соевые бобы (-2,0%). После роста недель ранее сократились цены на соевое масло (-2,8%), пальмовое масло (-11,9%) и говядину (-0,5%). Цены на белый сахар и свинину стабилизировались.

6. На мировом рынке удобрений цены увеличились на 1,0% (+2,3% недель ранее) в связи с удорожанием смешанных удобрений (+1,8%). Стоимость азотных удобрений стабилизировалась. В годовом выражении в октябре удобрения подешевели на 1,2% г/г.

7. На мировом рынке черных металлов цены сократились на 1,7% (+2,8% недель ранее) в связи с сокращением стоимости железной руды (-1,9%), металлолома (-1,5%), арматуры (-0,7%) и металлопроката (-2,9%). В годовом выражении в октябре цены на черные металлы увеличились на 1,6 г/г.

8. На мировом рынке цветных металлов цены стабилизировались (+0,8% недель ранее) в связи с разнонаправленной динамикой цен на алюминий (+1,1%), медь (-1,1%) и никель (-0,4%). В годовом выражении в октябре цены на цветные металлы выросли на 12,6%.

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

Показатель	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	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 на предстоящие годы 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 периода⁷:

- **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.), 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.).

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

⁷ https://cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/

- **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.

Результаты опроса: сентябрь 2024 года*

	2021 (факт)	2022 (факт)	2023 (факт)	2024	2025	2026	2027
ИПЦ (к % дек. и дек. пред. году)	8,4	11,9	7,4	7,3	4,8	4,0	4,0
ИПЦ (% к пред. году, в среднем за год)	8,7	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	10,5	9,9	17,1	16,1	11,5	8,8
ВВП (%, г/г)	5,9	-1,2	3,5	3,6	1,7	1,9	2,0
Уровень безработицы (%, дек., без сезонных колебаний)	4,3	3,6	3,0	2,6	2,8	3,0	3,0
Номинальная заработная плата (%, г/г)	11,5	14,1	14,5	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)	360	347	378	368	385	387	409
Курс USD/RUB (руб. за долл., в среднем за год)	73,6	67,5	64,7	80,4	84,4	86,4	88,9
Цена на нефть марки Brent (долл. США за баррель, в среднем за год)	71	88	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	108,8	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	115,5	120,0	123,1	126,0
Торговый баланс (млрд долл. США в год)	170	294	86	101	93	99	89
Нейтральная ключевая ставка (% годовых)	Медиана	0,0	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 10-95%	0,0-5,0					
Долгосрочный рост ВВП (%, г/г)	Медиана	1,8	Ожидаемые средние темпы роста потенциального ВВП на горизонте 2026 – 2032 годов.				
	Центр. тенденция 10-95%	1,0-2,5					

- **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 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 мире⁸

Таблица 8-2 Основные экономические показатели России⁹

№	Показатели	(изменение в рублях в сопоставимых ценах)			
		21/20	22/21	23/22	Янв-июль 24/23
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г	+/- %
1.	Валовой внутренний продукт (2023 г - 172,15 трлн. руб.)	+5,6	-1,2	+3,6	+4,7
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 страховых)		-1,0	+5,4	+8,1

№	Показатели	(изменение в рублях в сопоставимых ценах)	
		23/22	Янв-июль 24/23
		+/- % г/г	+/- %
4.	Выпуск товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	+5,1	+5,2
5.	Промышленное производство	+3,5	+4,5
6.	Продукция сельского хозяйства – 4,31 трлн. руб.	-0,3	-3,2
7.	Строительство (объем СМР) – 9,36 трлн. руб.	+8,7	+2,8
8.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий		
	- в том числе, жилых зданий и помещений – 71,3 млн. кв.м.	+7,5	+1,6
9.	Пассажиروоборот транспорта общего пользования – 356,7 млрд. пасс-км.	+12,8	+7,1
10.	Грузооборот транспорта – 3 694,2 млрд. т-км.	-0,6	+0,5
11.	Оборот розничной торговли – 35,45 трлн. руб.	+6,4	+8,0
12.	Объем платных услуг населению – 11, 18 трлн. руб.	+4,4	+3,6
13.	Оборот общественного питания – 2 171,9 млрд. руб.	+10,2	+8,5
14.	Инфляция, %		
15.	- промышленная	+4,0	+16,1
	- потребительская	+5,9	+8,2

№	Показатели	(изменение в рублях)	
		23/22г., %	Янв-июль 24/23, %
16.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:		
	- номинальная	+14,1	+18,1
	- реальная (исключая инфляцию)	+7,8	+9,2

№	Показатели	(изменение в рублях в текущих ценах)	
		Январь 24/23г., %	Август 24/23г., %
17.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.08.24	+23,4	+20,2
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля ~ 53%)	+30,1	+22,7
18.	Задолженность организаций по кредитам и займам на 01.08.24	+23,9	+16,6
19.	Международные резервы (ЗВР), на 20.09.24г.: 625,2 млрд. долл. США	-1,7	+8,5
20.	Фонд национального благосостояния на 01.09.24г.: 12,166 трлн. руб. (6,4 % от ВВП) или 133,42 млрд. долл. США	-11,8	-11,2
21.	Государственный внешний долг, на 01.09.24г. 53,35 млрд. долл. США	0,0	-4,3

№	Прочее		
		01.01.2020	09.09.2024
22.	Ключевая ставка ЦБР с 16.09.24г., %	+6,25	+19,0
23.	Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи на 03.10.2024	61,91	94,51
24.	Нефть Brent на 09.09.2024 (Urals ~ Brent *0,89)	68,36	74,94

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.

⁸ <https://statrelt.ru/downloads/Анализ%202024%20октябрь.pdf>

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

Таблица 8-3 Присвоенные России кредитные рейтинги¹⁰, 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	Ca (Negative) <i>(долговые обязательства с рейтингом Ca являются высоко спекулятивными и, вероятно, находятся в состоянии дефолта либо близки к дефолту. При этом существует некоторая вероятность выплаты основной суммы долга и процентов по нему)</i>	н/д
Fitch Ratings	08.03.2022	С <i>(начался дефолт или процесс, подобный дефолту, возможности для внешнего финансирования эмитента отсутствуют)</i>	С <i>(начался дефолт или процесс, подобный дефолту, возможности для внешнего финансирования эмитента отсутствуют)</i>

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%;
- С 25.10.2024 гг. - Совет директоров Банка России 25 октября 2024 года принял решение повысить ключевую ставку на 200 б.п., до 21,00% годовых.

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 условия¹¹ функционирования экономики Российской Федерации, основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации и прогнозируемые изменения 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

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

¹¹ https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_scnarnye_usloviya_funkcionirovaniya_e_konomiki_rf_osnovnye_parametry_prognoza_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2025_god_i_na_planovyy_period_2026_i_2027_godov.html, дата публикации 26.04.2024 г.

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.), ненефтегазовый 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 ненефтегазовый 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 Брент 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 8-4 Исходные условия для формирования вариантов развития экономики

	Вариант	2023	2024	2025	2026	2027
		отчет	оценка	прогноз		
1. Внешние и сопряженные с ними условия						
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
2. Внутренние условия						
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 8-5 Сравнительная таблица по вариантам прогнозов

	2023	2024	2025	2026	2027
	отчет	оценка	прогноз		
Валовой внутренний продукт ¹² , млрд рублей					
Базовый	172 148	191 437	206 913	221 588	237 390
Консервативный		190 206	204 141	216 496	229 800
темп роста ВВП, %					
Базовый	3,6	2,8	2,3	2,3	2,4
Консервативный		2,2	1,6	1,6	1,7
дефлятор ВВП, %					
Базовый	7,0	7,9	5,6	4,6	4,6
Консервативный		7,8	5,6	4,3	4,3
Экспортная цена на российскую нефть, долл. / барр.					
Базовый	64,5	65,0	65,0	65,0	65,0
Консервативный		62,5	58,3	54,7	52,9
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
Индекс потребительских цен 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
Индекс потребительских цен в среднем за год, %					
Базовый	5,9	6,6	4,7	4,0	4,0
Консервативный		6,9	5,2	4,1	4,0
Промышленность, %					
Базовый	3,5	2,5	2,3	2,3	2,5
Консервативный		2,0	0,3	2,1	1,7
Инвестиции в основной капитал, %					
Базовый	9,8	2,3	2,7	3,0	3,2
Консервативный		1,2	1,7	1,9	2,2
Объем платных услуг населению, %					
Базовый	4,4	5,1	3,6	3,0	2,6
Консервативный		3,8	2,7	2,3	2,3
Оборот розничной торговли, %					
Базовый	6,4	7,7	4,8	3,9	3,1
Консервативный		6,0	3,5	3,0	2,5

¹² 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.

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

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

Прогнозы развития экономики России

Выводы по прогнозу -

Таблица 8-6 Прогноз основных макроэкономических показателей¹³

Показатель	Источник	2024	2025	2026
Темп роста ВВП, в % кпред. году	Уточнения прогноза развития российской экономики на 2024-2025 гг. (Институт ВЭБ, май-июнь 2024 г.)	103,8	102,7	-

¹³ <https://euroexpert.ru/analytics>

Показатель	Источник	2024	2025	2026
Индекс потребительских цен на середину года, %	Макроэкономический опрос Банка России (июнь 2024 г.)	103,2	101,7	101,7
	Консенсус-прогноз НАО «Евроэксперт»	7,5%	5,2%	4,3%
	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 (июнь 2024 г.)	7,8%	5,3%	4,2%
Реальные располагаемые денежные доходы населения, в % к пред. году	The Economist Intelligence Unit (июнь 2024 г.)	7,3%	5,2%	4,3%
	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
	Консенсус-прогноз НАО «Евроэксперт»	91,75	96,17	98,30
	Евразийский Банк Развития (июнь 2024 г.)	92,80	96,70	98,40
	Макроэкономический опрос Банка России (июнь 2024 г.)	90,10	95,00	97,20
Курс доллара США, руб./долл. США	The Economist Intelligence Unit (июнь 2024 г.)	92,35	96,81	99,30
	Консенсус-прогноз НАО «Евроэксперт»	101,23	106,10	108,45
	Макроэкономический опрос Банка России (июнь 2024 г.)	16,3%	13,8%	9,5%
Курс евро, руб./евро	Евразийский Банк Развития (июнь 2024 г.)	16,8%	15,0%	10,6%
	Макроэкономический опрос Банка России (июнь 2024 г.)	15,8%	12,5%	7,9%
	Refinitiv Eikon (июнь 2024 г.)	-	13,8%	10,0%
	Консенсус-прогноз НАО «Евроэксперт»	16,3%	13,8%	9,5%
Ключевая ставка Банка России, %	Макроэкономический опрос Банка России (июнь 2024 г.)	16,8%	15,0%	10,6%
	Евразийский Банк Развития (июнь 2024 г.)	15,8%	12,5%	7,9%
	Refinitiv Eikon (июнь 2024 г.)	-	13,8%	10,0%
	Консенсус-прогноз НАО «Евроэксперт»	16,3%	13,8%	9,5%

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

8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

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

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.¹⁴

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

Земельные участки вне поселений - межселенные территории:

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

Жилье – жилые здания и помещения:

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

Коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;

¹⁴ <https://cyberpedia.su/8x91a.html>

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

Источник: составлено Оценщиком

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

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

8.3. ОБЗОР ЗАГОРОДНОГО РЫНКА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ¹⁵

Рынок земельных участков Московской области¹⁶

В январе 2024 года средняя стоимость земельного участка на вторичном рынке Подмоскovie 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

¹⁵<https://maxyline.ru/analitika/analiz-rynka-zemelnyh-uchastkov-moskovskoj-oblasti-na-konec-pervogo-polugodiya-2017-goda.html>

¹⁶<https://realty.rbc.ru/news/65ba4ef59a79470c8f7511c8>

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

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	+1,8%
Май	2023	1,51	-0,1%
Июнь	2023	1,52	+0,5%
Июль	2023	1,53	+0,6%
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 однозначна¹⁷.

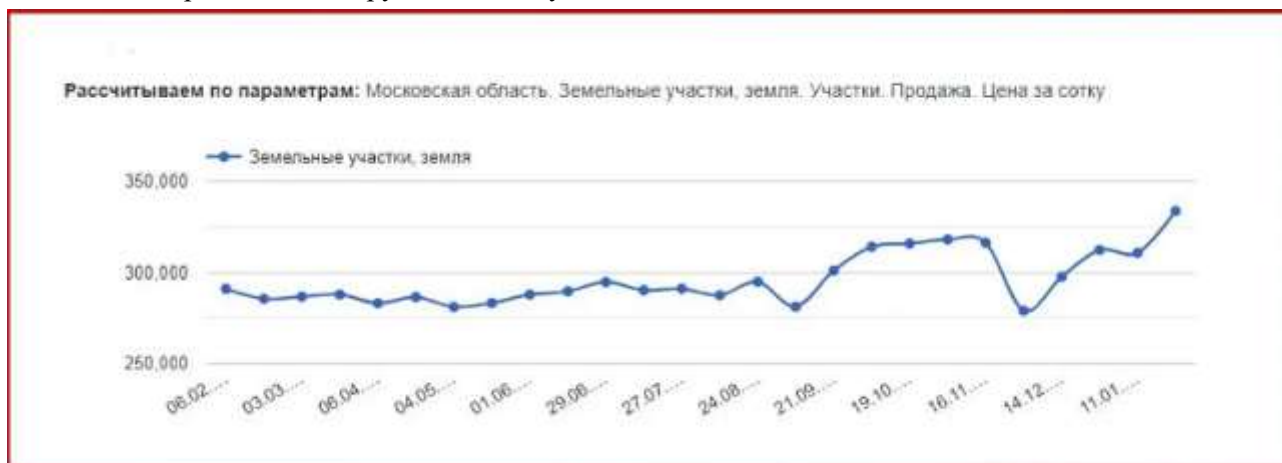
По данным витрины недвижимости Restate, земля в Московской области начала дорожать во второй половине 2023 года, после длительного периода относительной стабильности. При этом рост был неравномерным - рынок пережил два коротких периода спада, но всякий раз после этого возвращался к прежней динамике.

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

¹⁷ <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 закрепил 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 НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

Инвестиции в недвижимость - земля или здание (либо часть здания, либо и то, и другое),

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

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

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

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

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

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

Неспециализированное имущество достаточно широко представлено на открытом конкурентном рынке.

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

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

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

Анализ НЭИ для земельного участка как свободного

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

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

Критерий юридической допустимости

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

- для ведения личного (подсобного) хозяйства;
- для дачного строительства;
- для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства;
- для садоводства;
- для животноводства;
- для огородничества;

- для производства сельскохозяйственной продукции;
- для других видов деятельности, связанных с сельским хозяйством.

Таким образом, юридически допустимо использовать земельные участки:

- для сельскохозяйственного производства;
- для дачного строительства.

Критерии физической возможности и экономической оправданности

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

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

Рельеф участков спокойный, форма правильная. Транспортная доступность хорошая.

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

Критерий максимальной продуктивности

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

Анализ НЭИ для земельного участка с существующими улучшениями

Земельные участки не застроены.

Вывод

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

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

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

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

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

№	Место нахождения	Удаленность от МКАД, км	Площадь участка, сотка	Разрешенное использование	Стоимость предложения за 1 сотку, руб.	Стоимость предложения, руб.	Источник информации	Контакт
1	Московская область, Раменский городской округ, Лысцево деревня	71	245	для дачного строительства	24 490	6 000 000	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/234873803/	916 394-64-92
2	Московская область, Раменский городской округ, Кололово деревня	54	223	для дачного строительства	32 735	7 300 000	https://www.avito.ru/beloozyorskij/zemelnye_uchastki/uchastok_223_ga_snt_dnp_2868813603	958 806-81-58
3	Московская область, Раменский г.о., д. Лысцево	61	245	для дачного строительства	36 735	9 000 000	https://www.avito.ru/mescherino/zemelnye_uchastki/uchastok_245_ga_snt_dnp_4278922844	958 710-90-73
4	Московская обл., Раменский г.о., коттеджный пос. Аргуновские дачи	65	245,00	Под дачное строительство	10 204	2 500 000	https://www.avito.ru/mescherino/zemelnye_uchastki/uchastok_245_ga_snt_dnp_2485103970	996 011-48-75
5	Московская обл., Раменский г.о., коттеджный пос. Костин лес	65	1305,80	Под дачное строительство	20 003	26 120 000	https://www.avito.ru/voskresensk/zemelnye_uchastki/uchastok_1306_ga_snt_dnp_3563108658	958 615-15-76
6	Московская обл., Раменский г.о., СНТ Планета, 32	70	600,00	Сельскохозяйственно е производство	3 000	1 800 000	https://www.avito.ru/bronnitsy/zemelnye_uchastki/uchastok_6_ga_snt_dnp_2923679979	967 558-93-49
7	Московская обл., Раменский г.о., сельское поселение Ульяновское	60	245	Сельскохозяйственно е производство	6 735	1 650 000	https://www.avito.ru/bronnitsy/zemelnye_uchastki/uchastok_245_ga_snt_dnp_3152397863	958 466-91-59
8	Московская обл., Раменский г.о., д. Сидорово	57	1000	Сельскохозяйственно е производство	5 800	5 800 000	https://www.avito.ru/elektroizolyator/zemelnye_uchastki/uchastok_10_ga_snt_dnp_2378531616	964 702-54-04
9	Московская обл., Раменский р-н, с/п. Новохаритоновское	52	600,00	Сельскохозяйственно е производство	5 000	3 000 000	https://www.avito.ru/elektroizolyator/zemelnye_uchastki/uchastok_6_ga_snt_dnp_1995155310	(958) 710-85-01
10	Московская обл., Раменский р-н, с/п. Рыболовское	58	1115,00	Сельскохозяйственно е производство	3 000	3 345 000	https://www.avito.ru/bronnitsy/zemelnye_uchastki/uchastok_1115_ga_snt_dnp_2923500056	(919) 784-56-15
11	Московская область, Раменский г.о., деревня Аргуново	65	235	Сельскохозяйственно е производство	5 064	1 190 000	https://www.avito.ru/mescherino/zemelnye_uchastki/uchastok_235_ga_snt_dnp_349664066	985 499-40-94
12	Московская обл., Раменский г.о., пос. Ганусово	57	650	Сельскохозяйственно е производство	3 700	2 405 000	https://www.avito.ru/bronnitsy/zemelnye_uchastki/uchastok_65_ga_snt_dnp_1790455319	985-499-40-94

Источник: данные Интернет, анализ Оценщика

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

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	3 000
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	36 735
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	13 039

Источник: расчет Оценщика

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

№	Место нахождения	Удаленность от МКАД, км	Площадь участка, сотка	Инженерные коммуникации	Наличие подъездных путей	Стоимость предложения за 1 сотку, руб.	Стоимость предложения, руб.	Источник информации	Контакт
1	Московская обл., Орехово-Зуевский г.о., д. Стенино	83	17573	Есть возможность подключения	Имеются	797	14 000 000	https://www.avito.ru/likino-dulevo/zemelnye_uchastki/uchastok_17573_ga_snt_dnp_4051856283	958 717-55-39
2	Московская обл., Орехово-Зуевский г.о., д. Новое	85	18981	Есть возможность подключения	Имеются	1 054	20 000 000	https://www.avito.ru/kurovskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_18981_ga_snt_dnp_4052189728	958 717-55-39
3	Московская обл., Орехово-Зуевский г.о., д. Запоторье	78	1 649	Есть возможность подключения	Имеются	849	1 400 000	https://www.avito.ru/davydovo/zemelnye_uchastki/uchastok_1649_ga_snt_dnp_4051891288	958 717-55-39
4	Московская обл., Орехово-Зуевский г.о., пос. Щучье Озеро	93	99 077	Есть возможность подключения	Имеются	202	20 000 000	https://www.avito.ru/orehovo-zuevo/zemelnye_uchastki/uchastok_99077_ga_snt_dnp_4051638183	958 717-55-39
5	Московская обл., г.о. Егорьевск, д. Знаменская	113	3 240	Есть возможность подключения	Имеются	600	1 944 000	https://www.avito.ru/avsyunino/zemelnye_uchastki/uchastok_324_ga_snt_dnp_4052560055	958 717-55-39
6	Московская обл., Орехово-Зуевский г.о., д. Стенино	83	7 893	Есть возможность подключения	Имеются	811	6 400 000	https://www.avito.ru/likino-dulevo/zemelnye_uchastki/uchastok_7893_ga_snt_dnp_4051603905	958 717-55-39
7	Московская обл., г.о. Егорьевск, д. Знаменская	113	3 186	Есть возможность подключения	Имеются	628	2 000 000	https://www.avito.ru/avsyunino/zemelnye_uchastki/uchastok_3186_ga_snt_dnp_4052079366	958 717-55-39
8	Московская обл., г.о. Егорьевск, д. Ширяевская	93	2 255	Есть возможность подключения	Имеются	887	2 000 000	https://www.avito.ru/egorevsk/zemelnye_uchastki/uchastok_2255_ga_snt_dnp_4052133921	958 717-55-39

Источник: данные Интернет, анализ Оценщика

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

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	202
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	1 054
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	729

Источник: расчет Оценщика

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

№	Место нахождения	Удаленность от МКАД, км	Площадь участка, сотка	Инженерные коммуникации	Наличие подъездных путей	Стоимость предложения за 1 сотку, руб.	Стоимость предложения, руб.	Источник информации	Контакт
1	Московская область, р-н. Воскресенский, дп "Михеевская долина-3"	59	12,83	Есть возможность подключения	Имеются	50 000	641 500	https://zvka.ru/catalog/izhs-i-dachi/miheevskaya-dolina-3/	(495) 128-44-90

№	Место нахождения	Удаленность от МКАД, км	Площадь участка, сотка	Инженерные коммуникации	Наличие подъездных путей	Стоимость предложения за 1 сотку, руб.	Стоимость предложения, руб.	Источник информации	Контакт
2	Московская область, Раменский г.о., д.Новотроицкое	64	6,00	Есть возможность подключения	Имеются	50 000	150 000	https://move.ru/objects/prodaetsy_a_sh_naznacheniya_ploshchadyu_600_kvm_ploshchadyu_6_sotok_moskovskaya_voskresensk_dp_u_ryanino_6923112539/	(958) 795-97-02
3	Московская область, р-н. Воскресенский, дп "Михеевская долина-3"	59	11,90	Есть возможность подключения	Имеются	25 000	283 320	https://move.ru/objects/prodaetsy_a_sh_naznacheniya_ploshchadyu_1190_kvm_ploshchadyu_119_sotok_moskovskaya_voskresensk_mihevskaya_dolina-3_6923112879/	(495) 106-78-66
4	Московская область, Раменский район, д. д.Мещеры, ДП "Шевлягино"	56	7,52	Есть возможность подключения	Имеются	23 808	263 200	https://svoiadacha.ru/shevlyagino/	(495) 106-78-66
5	Московская область, г.о. Воскресенск, коттеджный пос. Михеевская долина-3	60	12,80	Есть возможность подключения	Имеются	35 000	641 500	https://www.avito.ru/beloozyorskij/zemelnye_uchastki/uchastok_119sot_snt_dnp_2403987701	915-330-97-60
6	Московская область, Раменский район, д. Аргуново, ДП "Аргуново"	65	8,00	Есть возможность подключения	Имеются	50 117	272 000	https://svoiadacha.ru/argunovo/	(495) 172-63-35
7	Московская область, Раменский г.о., с. Никитское	61	5,00	Есть возможность подключения	Имеются	34 000	150 000	https://move.ru/objects/prodaetsy_a_sh_naznacheniya_ploshchadyu_500_kvm_ploshchadyu_5_sotok_moskovskaya_ramenskiy_nikitskoe_9264685074/	(932) 511-02-08
8	Московская область, Раменский г.о., с. Никитское, 546	63	10,00	Есть возможность подключения	Имеются	30 000	250 000	https://move.ru/objects/prodaetsy_a_sh_naznacheniya_ploshchadyu_1000_kvm_ploshchadyu_10_sotok_moskovskaya_ramenskiy_stepanovskoe_9263704316/	(967) 558-93-49
9	Московская обл., Раменский г.о., коттеджный пос. Карпово Кантри Клуб	53	10,00	Есть возможность подключения	Имеются	64 000	640 000	https://www.avito.ru/elektroizolyator/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_snt_dnp_4170234877	967 557-55-69
10	Московская обл., Раменский г.о., коттеджный пос. Карпово Кантри Клуб	53	8,70	Есть возможность подключения	Имеются	77 011	670 000	https://www.avito.ru/elektroizolyator/zemelnye_uchastki/uchastok_87_sot_snt_dnp_1423477219	(958) 716-02-82
11	Московская область, Раменский городской округ, Карпово Кантри Клуб коттеджный поселок, 316	53	12,60	Есть возможность подключения	Имеются	56 111	707 000	https://ramenskoye.cian.ru/sale/s_uburban/291291212/	965 286-21-38
12	Московская обл., Раменский г.о., коттеджный пос. Карпово Кантри Клуб	53	8,90	Есть возможность подключения	Имеются	77 528	690 000	https://www.avito.ru/elektroizolyator/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_snt_dnp_1129452474	(958) 473-71-77
13	Московская обл., Раменский г.о., с. Карпово	53	7,80	Есть возможность подключения	Имеются	76 923	600 000	https://www.avito.ru/elektroizolyator/zemelnye_uchastki/uchastok_78_sot_izhs_3808333272	(985) 391-65-49
14	Московская обл., Раменский г.о., коттеджный пос. Карпово Кантри Клуб	53	8,70	Есть возможность подключения	Имеются	77 011	670 000	https://www.avito.ru/elektroizolyator/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_snt_dnp_1423477219	(980) 974-34-31

№	Место нахождения	Удаленность от МКАД, км	Площадь участка, сотка	Инженерные коммуникации	Наличие подъездных путей	Стоимость предложения за 1 сотку, руб.	Стоимость предложения, руб.	Источник информации	Контакт
	Московская обл., Раменский г.о., дачное некоммерческое партнерство Васильки, 50	52	8,91	Есть возможность подключения	Имеются	78 563	700 000	https://www.avito.ru/elektroizolyator/zemelnye_uchastki/uchastok_89_sot._snt_dnp_4052811615	916 869-87-12
	Московская обл., Раменский г.о., д. Бахтеево	52	7,00	Есть возможность подключения	Имеются	70 000	490 000	https://www.avito.ru/elektroizolyator/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot._snt_dnp_3084743480	958 461-95-40
	Московская область, Раменский район, деревня Шевлягино	55	15,00	Есть возможность подключения	Имеются	46 200	693 000	https://move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_1500_kvm_ploschadyu_15_sotok_moskovskaya_ramenskiy_shevelyagino_9252131379/	(924) 911-64-00
	Московская область, Раменский район, деревня Шевлягино	55	8,50	Есть возможность подключения	Имеются	48 235	410 000	https://move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_850_kvm_ploschadyu_85_sotok_moskovskaya_ramenskiy_shevelyagino_9260414845/	-
	Московская область, Раменский район, деревня Шевлягино	55	14,00	Есть возможность подключения	Имеются	47 143	660 000	https://move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_1400_kvm_ploschadyu_14_sotok_moskovskaya_ramenskiy_shevelyagino_9254220363/	(931) 666-46-85

Источник: данные Интернет, анализ Оценщика

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

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	23 808
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	78 563
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	53 508

Источник: расчет Оценщика

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

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

В соответствии с ФСО-7 п. 22:

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

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

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

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

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

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

Ниже более подробно рассмотрим влияние этих факторов на стоимость объекта

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

Возможное значение корректировки на торг для участков приведены в справочнике «Справочнике оценщика недвижимости 2022. Земельные участки. Часть 2», Нижний Новгород, 2022 год. Согласно данным справочника корректировка на торг для земельных участков имеет следующие значения:

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	11,7%	6,8%	16,7%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	10,1%	5,5%	14,6%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,4%	8,5%	20,4%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	9,8%	5,3%	14,3%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	8,8%	4,6%	12,9%
Земельные участки под объекты рекреации	12,9%	7,8%	18,0%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	11,6%	6,6%	16,6%

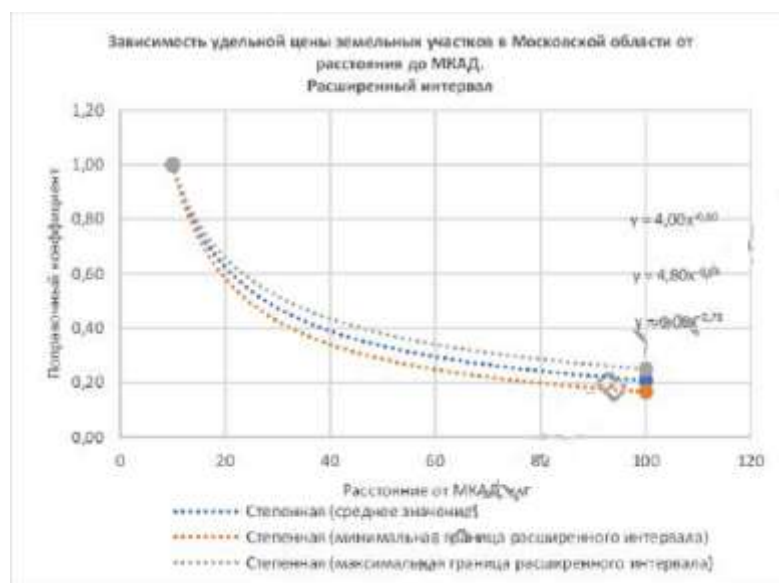
Функциональное назначение (категория земель, разрешенное использование) - один из наиболее весомых ценообразующих факторов. Процесс перевода земельного участка из одной категории в другую, а также смена разрешенного использования земельного участка – это трудоемкий, дорогостоящий и очень длительный процесс,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

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

Удаленность от МКАД

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

Возможное значение корректировки на удаление от МКАД приведены в справочнике «Справочнике оценщика недвижимости 2022. Земельные участки. Часть 1», Нижний Новгород, 2022 год. Согласно данным справочника зависимость цены от удаления от МКАД имеет следующий вид:



Данные для корректировки цен земельных участков под жилую застройку в Московской области в зависимости от расстояния от МКАД											
Расстояние до МКАД, км	аналог										
	<10	10 - 20	20 - 30	30 - 40	40 - 50	50 - 60	60 - 70	70 - 80	80 - 90	90 - 100	
объект оценки	<10	1,00	2,46	3,74							
	10-20	0,41	1,00	1,52	2,00	2,46	2,90	3,33	3,74		
	20-30	0,27	0,66	1,00	1,32	1,62	1,91	2,19	2,46	2,73	2,99
	30-40		0,50	0,76	1,00	1,23	1,45	1,66	1,87	2,07	2,27
	40-50			0,41	0,62	0,81	1,00	1,18	1,35	1,52	1,68
	50-60				0,34	0,52	0,69	0,85	1,00	1,15	1,29
	60-70					0,30	0,46	0,60	0,74	0,87	1,00
	70-80						0,27	0,41	0,54	0,66	0,78
	80-90							0,27	0,41	0,54	0,66
	90-100								0,37	0,48	0,59

Площадь земельного участка.

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

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

Согласно данным справочника «Справочник оценщика недвижимости-2023 «Земельные участки.

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

Матрица корректировок на площадь для участков под сельскохозяйственное производство

Таблица 36

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

Зависимость цены от площади участка

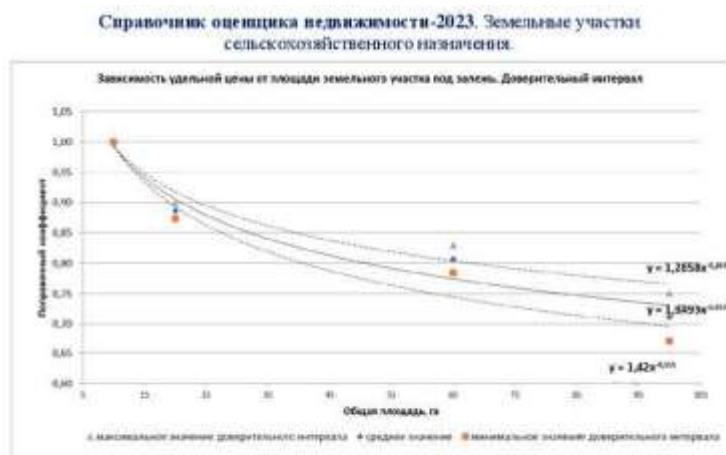
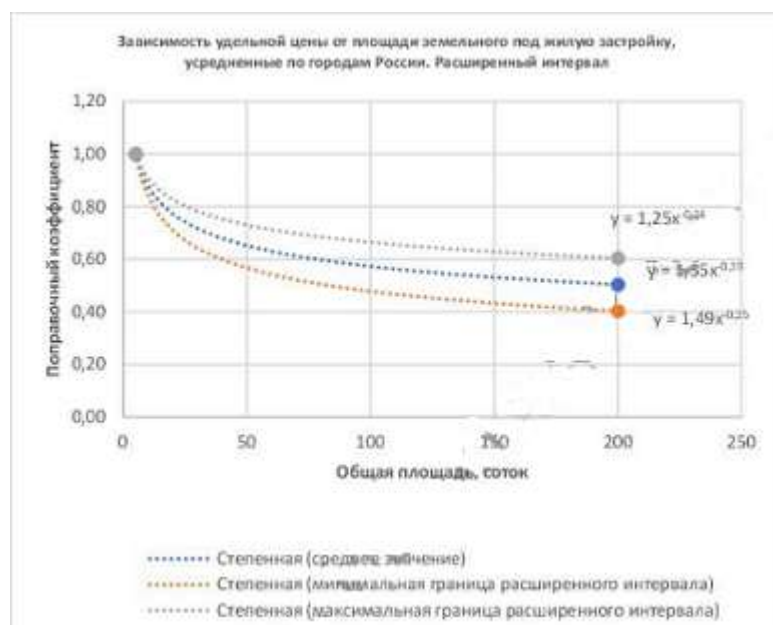


Рис. 23.

Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью 10 га

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

Зависимость цены от площади для участков под дачное строительство



Диапазон корректировок на площадь для участков под жилищное строительство

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

Индивидуальные характеристики

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

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

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

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

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

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

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	3 000
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	36 735
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	13 039

Источник: расчет Оценщика

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

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	202
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	1 054
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	729

Источник: расчет Оценщика

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

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	23 808
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	78 563
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	53 508

Источник: расчет Оценщика

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

не попасть в выделенный диапазон после введения корректировок на параметрическое различие между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами.

На цену продажи наиболее существенное влияние оказывают следующие факторы:

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

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

Проведение оценки включало следующие этапы:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

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

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

9.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Иерархия справедливой стоимости (иерархия данных)

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

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

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

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

Исходные данные 1 Уровня должны корректироваться только в следующих случаях:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Методы оценки

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

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

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

9.1.1. Сравнительный (рыночный) подход

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9.1.2. Доходный подход

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

Методы оценки доходным подходом:

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

Методы оценки по приведенной стоимости

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

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

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

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

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

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

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

Модели оценки опциона:

- Модель ценообразования опционов Блэка-Шоулза (англ. Black-Scholes Option Pricing Model, OPM) — это модель, которая определяет теоретическую цену на европейские опционы, подразумевающая, что если базовый актив торгуется на рынке, то цена опциона на него неявным образом уже устанавливается самим рынком. Данная модель получила широкое распространение на практике и, помимо всего прочего, может также использоваться для оценки всех производных бумаг, включая варранты, конвертируемые ценные бумаги, и даже для оценки собственного капитала финансово зависимых фирм.
- Согласно Модели Блэка-Шоулза, ключевым элементом определения стоимости опциона является ожидаемая волатильность базового актива. В зависимости от колебания актива, цена на него возрастает или понижается, что прямо пропорционально влияет на стоимость опциона. Таким образом, если известна стоимость опциона, то можно определить уровень волатильности, ожидаемой рынком¹⁸.
- Биномиальная модель предполагает больший объем вычислений, чем модель Блэка-Шоулза и позволяет вводить собственное распределение цен. Данная модель также известна как биномиальная модель Кокса-Росса-Рубинштейна или C-11-П-модель.
- Биномиальная модель дает представление о детерминантах стоимости опциона. Она определяется не ожидаемой ценой актива, а его текущей ценой, которая, естественно, отражает ожидания, связанные с будущим. Биномиальная модель в гораздо большей степени приспособлена для анализа досрочного исполнения опциона, поскольку в ней учитываются денежные потоки в каждом периоде времени, а не только на момент истечения¹⁹.

Метод дисконтированных денежных потоков

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

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

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

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

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

на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

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

9.1.3. Затратный подход

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

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

Применение метода сравнительных продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

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

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

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

Выбор единицы сравнения

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

При продажах земель используются следующие единицы сравнения:

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

При анализе продаж застроенных участков используются следующие единицы сравнения:

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

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

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах

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

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

Правила отбора объектов-аналогов для проведения расчетов

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

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

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

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

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

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

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

Определение стоимости объектов оценки расположенных в Раменском районе

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

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

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

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

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

Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Источник информации		https://www.avito.ru/elektroizolyator/zemelnye_uchastki/uchastok_10_ga_snt_dnp_2378531616	https://www.avito.ru/elektroizolyator/zemelnye_uchastki/uchastok_6_ga_snt_dnp_1995155310	https://www.avito.ru/mescherino/zemelnye_uchastki/uchastok_235_ga_snt_dnp_349664066	https://www.avito.ru/bronnitsy/zemelnye_uchastki/uchastok_65_ga_snt_dnp_1790455319
Контакт		964 702-54-04	(958) 710-85-01	958-619-54-59	985-499-40-94
Местоположение	Московская область, Раменский район	Московская обл., Раменский г.о., д. Сидорово	Московская обл., Раменский р-н, с/п. Новохаритоновское	Московская область, Раменский г.о., деревня Аргуново	Московская обл., Раменский г.о., пос. Ганусово
Направление	Юго-восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное
Удаленность от МКАД	43	57	52	65	57
Категория земли	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения

Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Площадь участка, сотка	<1000	1000	600	235	650
Инженерные коммуникации	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения
Подъездные пути	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Стоимость предложения за 1 сотку, руб.		5 800	5 000	5 064	3 700
Стоимость предложения, руб.		5 800 000	3 000 000	1 190 000	2 405 000

Источник: составлено Оценщиком

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

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена продажи (предложения)	руб./сот.		5 800	5 000	5 064	3 700
Общая площадь	сот.		1 000,00	600,00	235,00	650,00
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав						
Качество прав		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		5 800	5 000	5 064	3 700
Обременения		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		5 800	5 000	5 064	3 700
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки						
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		5 800	5 000	5 064	3 700
Условия продажи						
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		5 800	5 000	5 064	3 700
Условия рынка						
Время продажи			Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		5 800	5 000	5 064	3 700
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-20,40%	-20,40%	-20,40%	-20,40%
Скорректированная цена	руб./сот.		4 617	3 980	4 031	2 945
Местоположение и окружение объекта						
Место нахождения		Московская область, Раменский район	Московская обл., Раменский г.о., д. Сидорово	Московская обл., Раменский р-н, с/п. Новохаритоновское	Московская область, Раменский г.о., деревня Аргуново	Московская обл., Раменский г.о., пос. Ганусово
Направление		Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		4 617	3 980	4 031	2 945

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Удаленность от МКАД	км	43	57	52	65	57
Корректировка	%		21,10%	13,80%	32,40%	21,10%
Скорректированная цена	руб./сот.		5 591	4 529	5 337	3 566
Использование или зонирование						
Категория земли		Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		5 591	4 529	5 337	3 566
Вид разрешенного использования		Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		5 591	4 529	5 337	3 566
Физические характеристик						
Площадь земельного участка	сот.	<1000	1 000,00	600,00	235,00	650,00
Площадь земельного участка	га	<10	10,00	6,00	2,35	6,50
Корректировка	%		13,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		6 318	4 529	5 337	3 566
Экономические характеристик						
Доступные инженерные коммуникации		Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		6 318	4 529	5 337	3 566
Качество подъездных путей		Имеются	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		6 318	4 529	5 337	3 566
Выводы						
Общая чистая коррекция	%		34,10%	13,80%	32,40%	21,10%
$1/(1+Sn)$			0,746	0,879	0,755	0,826
Весовой коэффициент			0,23	0,27	0,24	0,26
Вклад аналога			1453	1223	1281	927
Удельная стоимость за 1 сотку	руб./сот.	4 884				

Источник: составлено Оценщиком

Комментарии к расчетным таблицам:

Условия сделки (корректировка на торг, уторгование).

Возможное значение корректировки на торг для участков приведены в справочнике «Справочнике оценщика недвижимости 2022. Земельные участки. Часть 2», Нижний Новгород, 2022 год. Согласно данным справочника корректировка на торг для земельных участков имеет следующие значения:

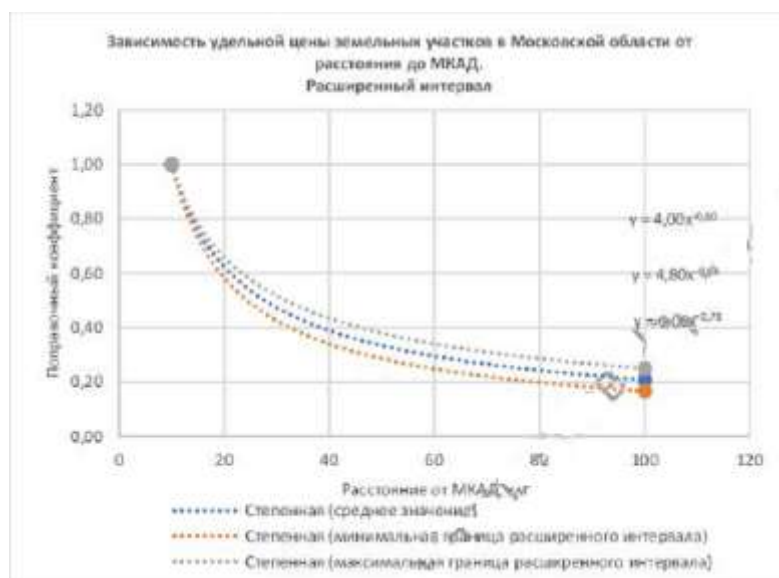
Диапазон корректировок на уторгование для земельных участков

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	11,7%	6,8%	16,7%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	10,1%	5,5%	14,6%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,4%	8,5%	20,4%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	9,8%	5,3%	14,3%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	8,8%	4,6%	12,9%
Земельные участки под объекты рекреации	12,9%	7,8%	18,0%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	11,6%	6,6%	16,6%

Корректировка на торг была принята в размере среднего значения диапазона для участков сельскохозяйственного назначения в размере -20,4%.

Удаление от МКАД

Возможное значение корректировки на удаление от МКАД приведены в справочнике «Справочнике оценщика недвижимости 2022. Земельные участки. Часть 1», Нижний Новгород, 2022 год. Согласно данным справочника зависимость цены от удаления от МКАД имеет следующий вид:



Корректировка на удаленность от областного центра для участков рассчитывалась по формуле $(4,8 \cdot X^{-0,68})$, где X расстояние.

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

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Удаленность от МКАД, км.	43	57	52	65	57
Модельная корректировка	0,3719	0,3071	0,3269	0,2808	0,3071
Корректировка		21,10%	13,80%	32,40%	21,10%

Корректировки на площадь для участков под сельхоз производство

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

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

Таблица 36

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

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

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Площадь объекта сот.	<1000	1 000,00	600,00	235,00	650,00
Площадь объекта га.	<10	10,00	6,00	2,35	6,50
Диапазон площади, га.	<10 га	10-30	<10	<10	<10
Корректировка		13%	0,00%	0,00%	0,00%

Внесение весовых коэффициентов

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

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

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

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A – сумма корректировок по всем аналогам;

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

S_1 – сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 – сумма корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма корректировок n-го аналога.

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

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

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

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

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

№ п/п	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Удельная стоимость за 1 сотку условного участка, руб.	Корректировка на площадь	Скорректированная стоимость, руб.	Удаление от МКАД, км.	Корректировка на удаление от МКАД, %	Скорректированная стоимость, руб.	Справедливая стоимость (округленно), руб.
1	50:23:0020394:19	28 283	4 884	0%	4 884	45	-3,04%	4 736	1 339 500
2	50:23:0020394:15	23 096	4 884	0%	4 884	45	-3,04%	4 736	1 093 800
3	50:23:0020394:14	27 622	4 884	0%	4 884	45	-3,04%	4 736	1 308 200
4	50:23:0020394:13	21 157	4 884	0%	4 884	45	-3,04%	4 736	1 002 000
5	50:23:0010367:10	29 835	4 884	0%	4 884	43	0,00%	4 884	1 457 100
6	50:23:0010367:7	20 483	4 884	0%	4 884	43	0,00%	4 884	1 000 400

№ п/п	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Удельная стоимость за 1 сотку условного участка, руб.	Корректировка на площадь	Скорректированная стоимость, руб.	Удаление от МКАД, км.	Корректировка на удаление от МКАД, %	Скорректированная стоимость, руб.	Справедливая стоимость (округленно), руб.
7	50:23:0010367:9	20 189	4 884	0%	4 884	43	0,00%	4 884	986 000
8	50:23:0010378:568	27 606	4 884	0%	4 884	43	0,00%	4 884	1 348 300
9	50:23:0000000:167 584	229 240	4 884	-11%	4 347	51	-10,95%	3 871	8 873 900
10	50:23:0020459:694	142 158	4 884	-11%	4 347	56	-16,44%	3 632	5 163 200
11	50:23:020459:15	29 182	4 884	0%	4 884	56	-16,44%	4 081	1 190 900
12	50:23:0020459:14	29 654	4 884	0%	4 884	56	-16,44%	4 081	1 210 200
Итого									25 973 500

Источник: составлено Оценщиком

Комментарии к таблице:

Корректировка на площадь

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

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

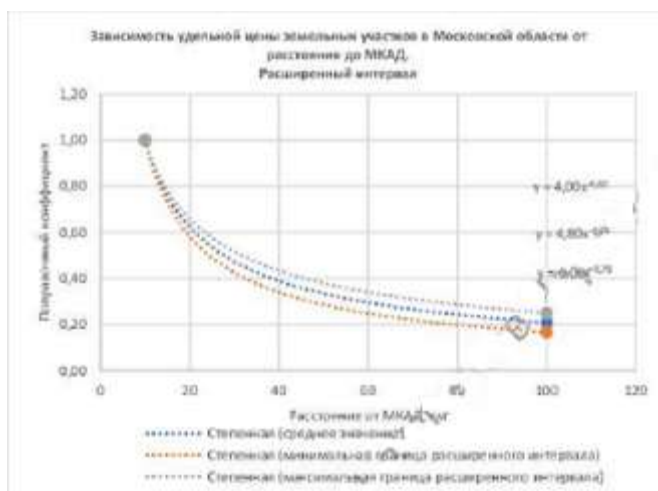
Таблица 36

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

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

Корректировка на удаление от МКАД

Возможное значение корректировки на удаление от МКАД приведены в справочнике «Справочнике оценщика недвижимости 2022. Земельные участки. Часть 1», Нижний Новгород, 2022 год. Согласно данным справочника зависимость цены от удаления от МКАД имеет следующий вид:



Корректировка рассчитывалась по формуле $K = (4,8 * X_1^{-0,68}) / (4,8 * X_2^{-0,68}) - 1$, где X_1 удаление от МКАД условно взятого земельного участка (43 км); X_2 Удаление от МКАД оцениваемого участка.

Определение стоимости объекта оценки расположенного в Орехово-Зуевском районе

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

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

Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Источник информации		https://www.avito.ru/likino-dulevo/zemelnye_uchastki/uchastok_17573_ga_snt_dnp_4051856283	https://www.avito.ru/kurovskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_18981_ga_snt_dnp_4052189728	https://www.avito.ru/likino-dulevo/zemelnye_uchastki/uchastok_7893_ga_snt_dnp_4051603905
Контакт		958 717-55-39	958 717-55-39	958 717-55-39
Местоположение	Московская область, Орехово-Зуевский район, с.п. Белавинское, д. Губино	Московская обл., Орехово-Зуевский г.о., д. Стенино	Московская обл., Орехово-Зуевский г.о., д. Новое	Московская обл., Орехово-Зуевский г.о., д. Стенино
Направление	Восточное	Восточное	Восточное	Восточное
Удаление от МКАД	90	83	85	83
Категория земли	Земли сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Площадь участка, сотка	27 064,22	17573	18981	7893
Инженерные коммуникации	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения
Подъездные пути	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Стоимость предложения за 1 сотку, руб.		797	1 054	811
Стоимость предложения, руб.		14 000 000	20 000 000	6 400 000

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 9.2-9 Расчет стоимости 1 сотки земельного участка с кадастровым номером 50:24:0060416:10 расположенного в Орехово-Зуевском районе

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена продажи (предложения)	руб./сот.		797	1 054	811
Общая площадь	сот.		17 573,00	18 981,00	7 893,00
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав					
Качество прав		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена			797	1 054	811
Обременения		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		797	1 054	811
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки					
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		797	1 054	811
Условия продажи					
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		797	1 054	811
Условия рынка					
Время продажи			Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Скорректированная цена	руб./сот.		797	1 054	811
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-14,40%	-14,40%	-14,40%
Скорректированная цена	руб./сот.		682	902	694
Местоположение и окружение объекта					
Место нахождения		Московская область, Орехово-Зуевский район, с.п. Белагинское, д. Губино	Московская обл., Орехово-Зуевский г.о., д. Стенино	Московская обл., Орехово-Зуевский г.о., д. Новое	Московская обл., Орехово-Зуевский г.о., д. Стенино
Направление		Восточное	Восточное	Восточное	Восточное
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		682	902	694
Удаленность от МКАД	км	90	83	85	83
Корректировка	%		-5,00%	-4,00%	-5,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		648	866	659
Использование или зонирование					
Категория земли		Земли сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		648	866	659
Вид разрешенного использования		Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		648	866	659
Физические характеристики					
Площадь земельного участка	сот.	27 064,22	17 573,00	18 981,00	7 893,00
Площадь земельного участка	га	270,64	175,73	189,81	78,93
Корректировка	%		-4,00%	-3,00%	-10,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		622	840	593
Экономические характеристики					
Доступные инженерные коммуникации		Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		622	840	593
Наличие подъездных путей		Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		622	840	593
Выводы					
Общая чистая коррекция	%		9,00%	7,00%	15,00%
$1/(1+Sn)$			0,917	0,935	0,870
Весовой коэффициент			0,337	0,343	0,320
Вклад аналога	руб.		210	288	190
Удельная стоимость за 1 сотку	руб./сот.	688			

Источник: составлено Оценщиком

Комментарии к расчетным таблицам:

Условия сделки (корректировка на торг, уторгование).

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

Возможное значение корректировки на торг для участков приведены в справочнике «Справочнике оценщика недвижимости 2022. Земельные участки. Часть 2», Нижний Новгород, 2022 год. Согласно данным справочника корректировка на торг для земельных участков имеет следующие значения:

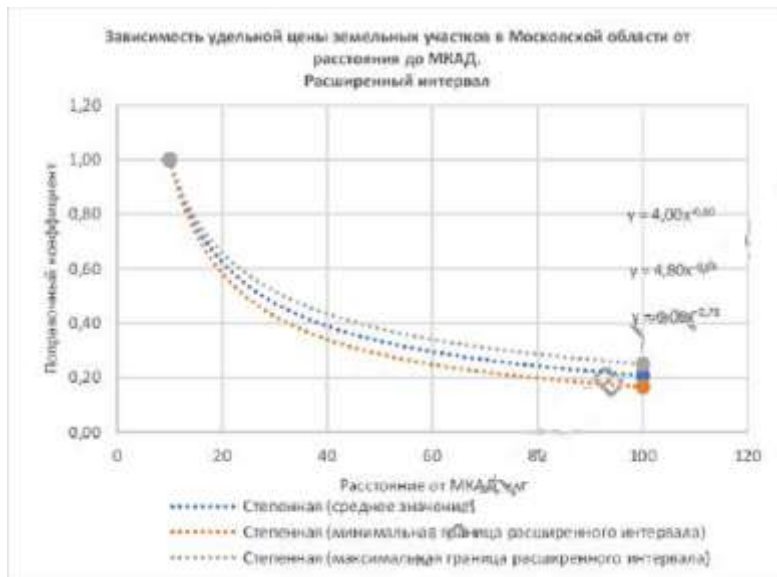
Диапазон корректировок на уторгование для земельных участков

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
Цены предложений объектов		
Земельные участки под индустриальную застройку	11,7%	6,8% 16,7%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	10,1%	5,5% 14,6%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,4%	8,5% 20,4%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	9,8%	5,3% 14,3%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	8,8%	4,6% 12,9%
Земельные участки под объекты рекреации	12,9%	7,8% 18,0%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты прикладного дизайна)	11,6%	6,6% 16,6%

Корректировка на торг была принята в размере среднего значения диапазона для участков сельскохозяйственного назначения в размере -14,4%.

Удаление от МКАД

Возможное значение корректировки на удаление от МКАД приведены в справочнике «Справочнике оценщика недвижимости 2022. Земельные участки. Часть 1», Нижний Новгород, 2022 год. Согласно данным справочника зависимость цены от удаления от МКАД имеет следующий вид:



Корректировка на удаленность от областного центра для участков рассчитывалась по формуле $(4,8 \cdot X^{-0,68})$, где X расстояние.

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

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Удаленность от МКАД, км.	90	83	85	83
Модельная корректировка	0,225	0,238	0,234	0,238
Корректировка		-5%	-4%	-5%

Корректировки на площадь для участков под сельхоз производство

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

Зависимость цены от площади участка

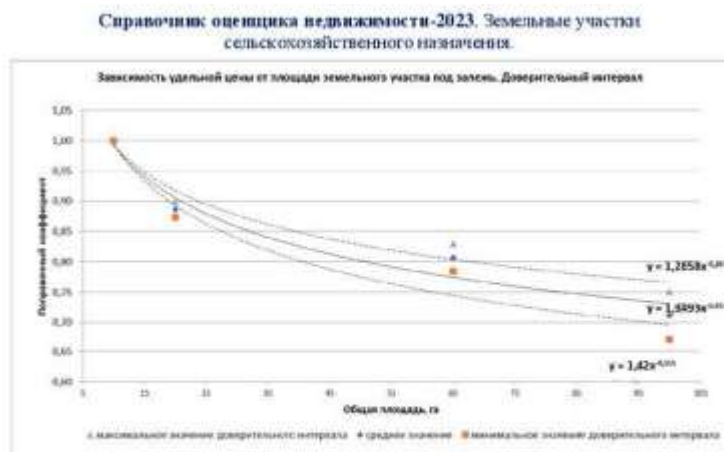


Рис. 23.

Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью 10 га

Коэффициент площади рассчитывалась по формуле $K = 1,2858 * X^{-0,113}$, где X площадь участка.

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

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь объекта га.	270,64	175,73	189,81	78,93
Коэффициент площади	0,77064	0,79876	0,79367	0,85363
Корректировка		-4%	-3%	-10%

Внесение весовых коэффициентов

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

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

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

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A – сумма корректировок по всем аналогам;

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

S_1 – сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 – сумма корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма корректировок n-го аналога.

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

получим

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

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

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

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

№ п/п	Кадастровый номер	Местонахождение (адресный ориентир)	Общая площадь, сот.	Удельная стоимость за 1 сотку, руб.	Справедливая стоимость (округленно), руб.
1	50:24:0060416:10	Московская область, Орехово-Зуевский район, с.п. Белавинское, д. Губино	27 064,22	688	18 620 200
	Итого				18 620 200

Источник: составлено Оценщиком

Определение стоимости земельных участков для дачного строительства расположенных в Раменском

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

Определение стоимости объектов оценки расположенных в Раменском районе

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

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

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

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

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

Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Источник информации		https://www.avito.ru/mescherino/zemelnye_uchastki/uchastok_245_ga_snt_dnp_248510_3970	https://www.avito.ru/elektr/oizolyator/zemelnye_uchastki/uchastok_10_ga_snt_dnp_2378531616	https://www.avito.ru/mescherino/zemelnye_uchastki/uchastok_235_ga_snt_dnp_349664066
Контакт		996 011-48-75	964 702-54-04	985 499-40-94
Местоположение	Московская область, Раменский район	Московская обл., Раменский г.о., коттеджный пос. Аргуновские дачи	Московская обл., Раменский г.о., д. Сидорово	Московская область, Раменский г.о., деревня Аргуново
Направление	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное
Удаленность от МКАД	51	65	57	65
Категория земли	Земли сельскохозяйственного назначения	Земля населенных пунктов	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Под дачное строительство	Под дачное строительство	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Площадь участка, сотка	968,44	245	1000	235
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	5 800	5 064
Стоимость предложения, руб.		2 500 000	5 800 000	1 190 000

Источник: составлено Оценщиком

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

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена продажи (предложения)	руб./сот.		10 204	5 800	5 064
Общая площадь	сот.		245	1 000	235
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав					
Качество прав		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена			10 204	5 800	5 064

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Обременения		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		10 204	5 800	5 064
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки					
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		10 204	5 800	5 064
Условия продажи					
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		10 204	5 800	5 064
Условия рынка					
Время продажи			Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		10 204	5 800	5 064
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-8,80%	-8,80%	-8,80%
Скорректированная цена	руб./сот.		9 306	5 290	4 618
Местоположение и окружение объекта					
Место нахождения		Московская область, Раменский район	Московская обл., Раменский г.о., коттеджный пос. Аргуновские дачи	Московская обл., Раменский г.о., д. Сидорово	Московская область, Раменский г.о., деревня Аргуново
Направление		Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		9 306	5 290	4 618
Удаленность от МКАД	км	51	65	57	65
Корректировка	%		18,00%	8,00%	18,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		10 981	5 713	5 449
Использование или зонирование					
Категория земли		Земли сельскохозяйственного назначения	Земля населенных пунктов	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		10 981	5 713	5 449
Вид разрешенного использования		Дачное строительство	Под дачное строительство	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство
Корректировка	%		0,00%	48,00%	48,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		10 981	8 455	8 065
Физические характеристики					
Площадь земельного участка	сот.	773	245	1 000	235
Корректировка	%		-17,50%	0,50%	-18,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		9 059	8 497	6 613
Экономические характеристики					
Доступные инженерные коммуникации		Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		9 059	8 497	6 613

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Качество подъездных путей		Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		9 059	8 497	6 613
Выводы					
Общая чистая коррекция	%		35,50%	56,50%	84,00%
1/(1+Sn)			0,74	0,64	0,54
Весовой коэффициент			0,39	0,33	0,28
Вклад аналога	Руб.		3533	2804	1852
Удельная стоимость за 1 сотку	руб./сот.	8 189			

Источник: составлено Оценщиком

Комментарии к расчетным таблицам:

Условия сделки (корректировка на торг, уторгование).

Возможное значение корректировки на торг для участков приведены в справочнике «Справочнике оценщика недвижимости 2022. Земельные участки. Часть 2», Нижний Новгород, 2022 год. Согласно данным справочника корректировка на торг для земельных участков имеет следующие значения:

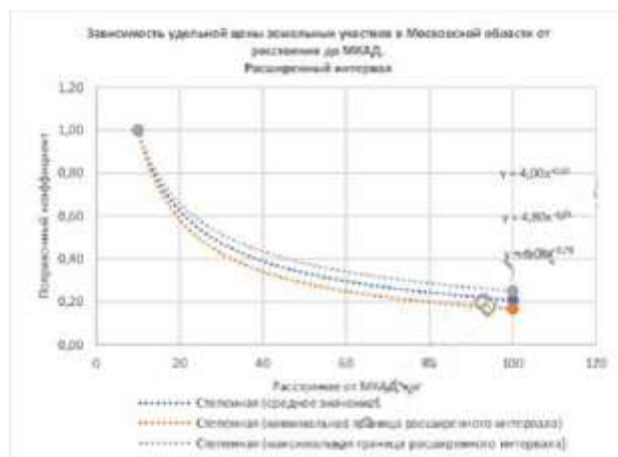
Диапазон корректировок на уторгование для земельных участков

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
Цены предложений объектов		
Земельные участки под индустриальную застройку	11,7%	6,8% - 16,7%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	10,1%	5,5% - 14,6%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,4%	8,5% - 20,4%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	9,8%	5,3% - 14,3%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	8,8%	4,6% - 12,9%
Земельные участки под объекты рекреации	12,9%	7,8% - 18,0%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	11,6%	6,6% - 16,6%

Корректировка на торг была принята в размере среднего значения диапазона для жилищного строительства в размере -8,8%.

Корректировка на удаление от МКАД

Возможное значение корректировки на удаление от МКАД приведены в справочнике «Справочнике оценщика недвижимости 2022. Земельные участки. Часть 1», Нижний Новгород, 2022 год. Согласно данным справочника зависимость цены от удаления от МКАД имеет следующий вид:



Корректировка на удаленность от областного центра для участков рассчитывалась по формуле

$(4,8 \cdot X^{-0,68})$, где X расстояние.

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

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Удаленность от МКАД, км.	51	65	57	65
Модельная корректировка	0,3312	0,2808	0,3071	0,2808
Корректировка		18%	8%	18%

Корректировки на вид разрешенного использования

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

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

Таблица 87

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

Таблица 9.2-16 Расчет корректировки на вид разрешенного использования

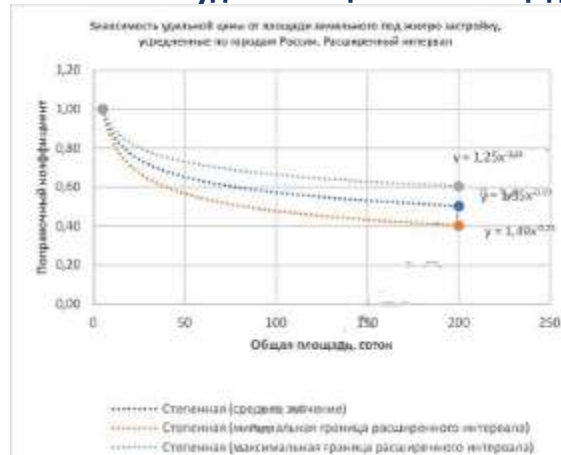
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Вид разрешенного использования	Дачное строительство	Под дачное строительство	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство
Корректировка		0,00%	48,00%	48,00%

Источник: составлено Оценщиком

Корректировки на площадь для участков под дачное строительство

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

Зависимость удельной цены от площади



Корректировка на площадь для участков рассчитывалась по формуле $(1,25 \cdot X^{-0,14})$, где X площадь.

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

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь сот.	968	245	1 000	235
Коэффициент корректировки	0,4774	0,5787	0,4752	0,5821
Корректировка		-17,5%	0,5%	-18,0%

Источник: составлено Оценщиком

Внесение весовых коэффициентов

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

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

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

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A – сумма корректировок по всем аналогам;

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

S_1 – сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 – сумма корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма корректировок n-го аналога.

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

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

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

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

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

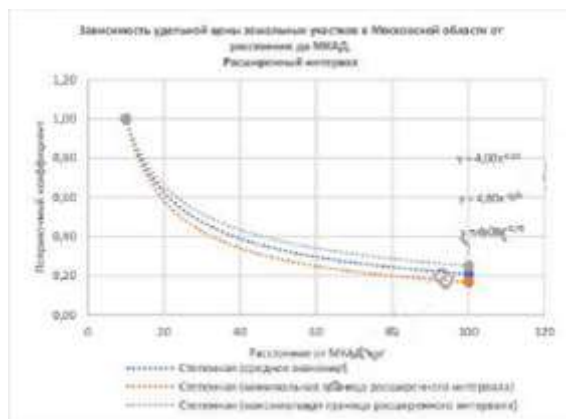
№ п/п	Кадастровый номер	Расстояние от МКАД, км	Общая площадь, сотка	Удельная стоимость за 1 сотку условного участка, руб.	Корректировка на удаленность	Скорректированная цена, руб.	Корректировка на площадь	Скорректированная цена, руб.	Корректировка на индивидуальные характеристики	Скорректированная стоимость 1 сотки, руб.	Справедливая стоимость (округленно), руб.
1.	50:23:0010378:557	46	276,06	8 189	7,27%	8 784	19,21%	10 471	0%	10 471	2 890 600
2.	50:23:0010378:564	46	276,06	8 189	7,27%	8 784	19,21%	10 471	0%	10 471	2 890 600
3.	50:23:0010378:567	46	278,29	8 189	7,27%	8 784	19,07%	10 459	0%	10 459	2 910 600
4.	50:23:0010378:565	46	276,06	8 189	7,27%	8 784	19,21%	10 471	0%	10 471	2 890 600
5.	50:23:0010378:566	46	276,06	8 189	7,27%	8 784	19,21%	10 471	0%	10 471	2 890 600
6.	50:23:0010378:558	46	275,58	8 189	7,27%	8 784	19,24%	10 474	0%	10 474	2 886 400
7.	50:23:0010378:559	46	268,98	8 189	7,27%	8 784	19,64%	10 509	0%	10 509	2 826 700
8.	50:23:0010367:6	46	267,63	8 189	7,27%	8 784	19,73%	10 517	0%	10 517	2 814 700
9.	50:23:0010378:560	46	276,05	8 189	7,27%	8 784	19,21%	10 471	0%	10 471	2 890 500
10.	50:23:0010378:561	46	266,05	8 189	7,27%	8 784	19,83%	10 526	0%	10 526	2 800 400
11.	50:23:0010378:562	46	276,06	8 189	7,27%	8 784	19,21%	10 471	0%	10 471	2 890 600
12.	50:23:0010378:563	46	276,05	8 189	7,27%	8 784	19,21%	10 471	0%	10 471	2 890 500
13.	50:23:0000000:160253	51	968,44	8 189	0,00%	8 189	0,00%	8 189	0%	8 189	7 930 600
14.	50:23:0000000:160257	51	8 240,78	8 189	0,00%	8 189	-25,90%	6 068	0%	6 068	50 005 100
15.	50:23:0010371:23	57	298,30	8 189	-7,28%	7 593	17,92%	8 954	-21%	7 074	2 110 200
16.	50:23:0010371:26	57	299,17	8 189	-7,28%	7 593	17,87%	8 950	-21%	7 071	2 115 400
17.	50:23:0010371:27	57	294,91	8 189	-7,28%	7 593	18,11%	8 968	-21%	7 085	2 089 400
18.	50:23:0010371:22	57	291,43	8 189	-7,28%	7 593	18,31%	8 983	-21%	7 097	2 068 300
19.	50:23:0010371:17	57	297,13	8 189	-7,28%	7 593	17,99%	8 959	-21%	7 078	2 103 100
Итого											102 894 900

Источник: составлено Оценщиком

Комментарии к таблице:

Корректировка на удаление от МКАД

Возможное значение корректировки на удаление от МКАД приведены в справочнике «Справочнике оценщика недвижимости 2022. Земельные участки. Часть 1», Нижний Новгород, 2022 год. Согласно данным справочника зависимость цены от удаления от МКАД имеет следующий вид:



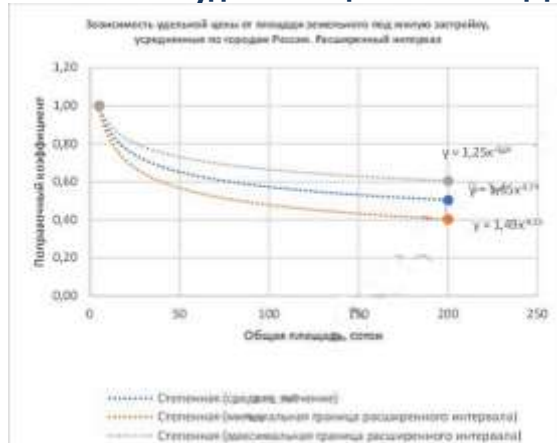
Корректировка рассчитывалась по формуле $K = (4,8 * X1^{-0,68}) / (4,8 * X2^{-0,68}) - 1$, где $X1$ удаление от МКАД условно взятого земельного участка; $X2$ Удаление от

МКАД оцениваемого участка.

Корректировки на площадь

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

Зависимость удельной цены от площади



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

Корректировки на индивидуальные особенности

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

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

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

Определение стоимости земельного участка, предназначенного под дорогу

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

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

Характеристики	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Источник информации		https://move.ru/object/s/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_600_kvm_ploschadyu_6_sotok_moskovskaya_voskresensk_dp_ulyanino_6923112539/	https://move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_1190_kvm_ploschadyu_119_sotok_moskovskaya_voskresensk_mihayevskaya_dolina-3_6923112879/	https://move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_500_kvm_ploschadyu_5_sotok_moskovskaya_ramenskiy_nikitskoe_9264685074/	https://move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_1000_kvm_ploschadyu_10_sotok_moskovskaya_ramenskiy_stepanovskoe_9263704316/
Контакт		(958) 795-97-02	(495) 106-78-66	(932) 511-02-08	(967) 558-93-49
Местоположение	Московская область, Раменский район, с Карпово	Московская область, Раменский г.о., д.Новотроицкое	Московская область, р-н. Воскресенский, дп "Михеевская долина-3"	Московская область, Раменский г.о., с. Никитское	Московская область, Раменский г.о., с. Никитское, 546
Направление	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное
Удаленность от МКАД	55	64	59	61	63
Категория земли	Земли сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Под дачное строительство	Под дачное строительство	для дачного строительства	для дачного строительства	для дачного строительства
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Площадь участка, сотка	21,82	6,00	11,90	5,00	10,00
Инженерные коммуникации	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения
Назначение участка	Участок под дорогу	Участок под дачное строительство	Участок под дачное строительство	Участок под дачное строительство	Участок под дачное строительство
Стоимость предложения за 1 сотку, руб.		25 000	23 808	30 000	25 000

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 9.2-20 Расчет стоимости 1 сотки условного коммерческого участка

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Цена продажи (предложения)	руб./сот.		25 000	23 808	30 000	25 000
Общая площадь	сот.		6,00	11,90	5,00	10,00
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав						
Качество прав		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		25 000	23 808	30 000	25 000
Обременения		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		25 000	23 808	30 000	25 000
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки						
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		25 000	23 808	30 000	25 000
Условия продажи						
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Скорректированная цена	руб./сот.		25 000	23 808	30 000	25 000
Условия рынка						
Время продажи			Актуально на дату исследования	Актуально на дату исследования	Актуально на дату исследования	Актуально на дату исследования
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		25 000	23 808	30 000	25 000
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-12,90%	-12,90%	-12,90%	-12,90%
Скорректированная цена	руб./сот.		21 775	20 737	26 130	21 775
Местоположение и окружение объекта						
Место нахождения		Московская область, Раменский район, с Карпово	Московская обл., Раменский г.о., д. Аргуново	Московская обл., г.о. Воскресенск, коттеджный пос. Михеевская долина	Московская область, Раменский район, д. Аргуново, ДП "Аргуново"	Московская область, Раменский г.о., д.п. Костинский лес
Направление		Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		21 775	20 737	26 130	21 775
Удаленность от МКАД	км	55	64	59	61	63
Корректировка	%		11,00%	5,00%	7,00%	10,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		24 170	21 774	27 959	23 953
Использование или зонирование						
Категория земли		Земли сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		24 170	21 774	27 959	23 953
Вид разрешенного использования		Под дачное строительство	Под дачное строительство	для дачного строительства	для дачного строительства	для дачного строительства
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		24 170	21 774	27 959	23 953
Физические характеристики						
Площадь земельного участка	сот.	21,82	6,00	11,90	5,00	10,00
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		24 170	21 774	27 959	23 953
Экономические характеристики						
Доступные инженерные коммуникации		Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		24 170	21 774	27 959	23 953
Индивидуальные особенности		Участок под дорогу	Участок под дачное строительство	Участок под дачное строительство	Участок под дачное строительство	Участок под дачное строительство
Корректировка	%		-75,00%	-75,00%	-75,00%	-75,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		6 043	5 444	6 990	5 988

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Выводы						
Общая чистая коррекция	%		86,00%	80,00%	82,00%	85,00%
1/(1+Sn)			0,538	0,556	0,549	0,541
Весовой коэффициент			0,246	0,255	0,251	0,248
Вклад аналога	руб.		1487	1388	1754	1485
Удельная стоимость 1 сотки	руб./сот.	6 114				

Источник: составлено Оценщиком

Комментарии к расчетным таблицам:

Условия сделки (корректировка на торг, уторгование).

Возможное значение корректировки на торг для участков приведены в справочнике «Справочнике оценщика недвижимости 2022. Земельные участки. Часть 2», Нижний Новгород, 2022 год. Согласно данным справочника корректировка на торг для земельных участков имеет следующие значения:

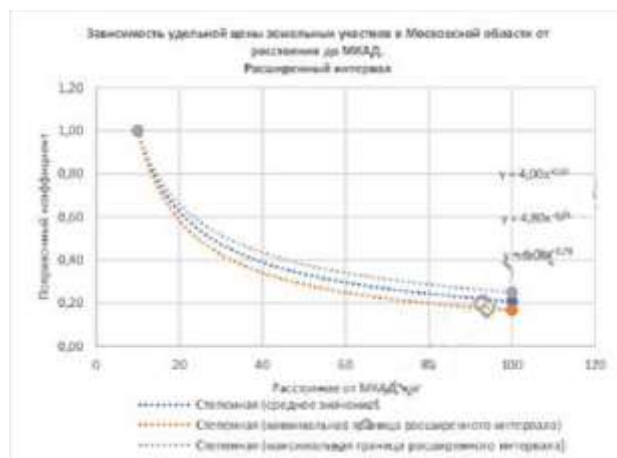
Диапазон корректировок на уторгование для земельных участков

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
Цены предложений объектов		
Земельные участки под индустриальную застройку	11,7%	6,8% - 16,7%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	10,1%	5,5% - 14,6%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,4%	8,5% - 20,4%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	9,8%	5,3% - 14,3%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	8,8%	4,6% - 12,9%
Земельные участки под объекты рекреации	12,9%	7,8% - 18,0%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	11,8%	6,6% - 16,6%

Учитывая назначение участка, корректировка на торг была принята в размере максимального значения диапазона в размере (-12,9%).

Корректировка на удаление от МКАД

Возможное значение корректировки на удаление от МКАД приведены в справочнике «Справочнике оценщика недвижимости 2022. Земельные участки. Часть 1», Нижний Новгород, 2022 год. Согласно данным справочника зависимость цены от удаления от МКАД имеет следующий вид:



Корректировка на удаленность от областного центра для участков рассчитывалась по формуле $(4,8 \cdot X^{-0,68})$, где X расстояние.

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

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Удаленность от МКАД, км.	55	64	59	61	63
Диапазон корректировки	0,3146	0,2838	0,3000	0,2932	0,2869
Корректировка		11%	5%	7%	10%

Корректировка на площадь

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

Корректировка на предполагаемое использование земельного участка

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

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

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

Оборотоспособность земельных участков²⁰ — это такое свойство участков земли, которое выражается в способности (возможности) объектов (земельных участков) свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица) либо иным способом (например, в результате совершения сделок по отчуждению). Соответственно, наличие установленных ограничений по отчуждению или переходу земельных участков от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства или иным способом свидетельствует об изъятии из оборота или ограничении их оборота.

Расчет корректировки на назначение земельного участка, выделенного под зоны общего пользования в дачном поселке (дороги; участки под размещение водозаборных узлов, трансформаторных подстанций, газораспределительных подстанций и проч.) принято считать согласно Методике определения стоимости соразмерной платы за сервитут (автор Федоров Е.В.)²¹, согласно которой для определения доли стоимости, приходящейся на убытки вследствие установления сервитута при единовременной выплате выбрано 4 фактора, оказывающих влияние на соразмерную плату за сервитут.

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

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

Сервитут - право лиц (лиц) на определенный срок или бессрочно пользоваться чужим земельным участком или иным объектом недвижимости в пределах, ограниченных соглашением либо

²⁰ <http://legalquest.ru/zemelnoe-pravo/ogranicheniya-oborotosposobnosti-zemelnyx-uchastkov.html>

²¹ <http://www.ocenchik.ru/docs/1301-sorazmernaya-plata-za-servitu>

нормативным правовым актом, которое устанавливается в интересах собственников земельных участков, обладателей права постоянного (бессрочного) пользования, обладателей права пожизненного наследуемого владения на земельные участки, собственников иных объектов недвижимости либо в интересах государства, местного самоуправления или местного населения.

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

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

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

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

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

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

Таблица 9.2-22 Расчет корректировки на зоны общего пользования

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

Факторы убытка/ Уровень убытка	Низкий	Умеренный	Средний	Повышенный	Высокий
	0,00%	25,00%	50,00%	75,00%	100,00%
Степень влияния на распоряжение земельным участком	Низкая, сервитут практически не создает ограничений при отчуждении земельного участка или при совершении сделок с ним. Наличие сервитута не воспринимается участниками рынка, как значительное	Ниже среднего. Наличие сервитута воспринимается участниками рынка как незначительное ограничение при совершении сделок	Средняя, сервитут влияет на распоряжение объектом недвижимого имущества	Выше среднего. Наличие сервитута воспринимается участниками рынка как значительное ограничение при совершении сделок	Высокая, сервитут практически препятствует совершению сделок с объектом недвижимого имущества. Наличие сервитута воспринимается участниками рынка как значительный фактор
Количество наблюдений	1	0	0	0	3
Взвешенный итог	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	300,00%
Итого	300,00%				
Количество факторов	4				
Итоговое значение доли стоимости, приходящейся на убытки в следствие установления сервитута	75,00%				

Источник: рассчитано Оценщиком

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

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

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

Внесение весовых коэффициентов

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

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

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

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A – сумма корректировок по всем аналогам;

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

S_1 – сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 – сумма корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма корректировок n-го аналога.

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

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

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

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

Таблица 9.2-23 Итоговый расчет участка под дорогу

№ п/п	Объект права	Кадастровый номер	Площадь, сот.	Стоимость за 1 сотку, руб.	Стоимость участка (округленно), руб.
1.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	50:23:0000000:160259	21,82	6 114	133 000

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

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

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

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

Характеристики	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Источник информации		https://www.avito.ru/elektroizolyator/zemeln_uchastki/uchastok_10_sot_snt_dnp_4170_234877	https://move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_1500_kvm_ploschadyu_15_sotok_moskovskaya_ramenskiy_shevlyagino_9252131379/	https://move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_850_kvm_ploschadyu_85_sotok_moskovskaya_ramenskiy_shevlyagino_9254220363/	https://move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_1400_kvm_ploschadyu_14_sotok_moskovskaya_ramenskiy_shevlyagino_9254220363/
Контакт		967 557-55-69	(924) 911-64-00	-	(931) 666-46-85
Местоположение	обл. Московская, р-н Раменский, с/п Новохаритоновское	Московская обл., Раменский г.о., коттеджный пос. Карпово Кантри Клуб	Московская область, Раменский район, деревня Шевлягино	Московская область, Раменский район, деревня Шевлягино	Московская область, Раменский район, деревня Шевлягино
Направление	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное
Удаленность от МКАД	56	53	55	55	55
Категория земли	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Под дачное строительство	Для дачного строительства	для дачного строительства	Для дачного строительства	для дачного строительства
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Площадь участка, сотка	14,74	10,00	15,00	8,50	14,00
Инженерные коммуникации	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения
Подъездные пути	Имеются	Коммерческий участок	Коммерческий участок	Коммерческий участок	Коммерческий участок
Стоимость предложения за 1 сотку, руб.		64 000	46 200	48 235	47 143

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 9.2-25 Расчет стоимости 1 сотки условного коммерческого участка

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Цена продажи (предложения)	руб./сот.		64 000	46 200	48 235	47 143
Общая площадь	сот.		10,00	15,00	8,50	14,00
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав						
Качество прав		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		64 000	46 200	48 235	47 143
Обременения		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		64 000	46 200	48 235	47 143
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки						
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		64 000	46 200	48 235	47 143
Условия продажи						

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		64 000	46 200	48 235	47 143
Условия рынка						
Время продажи			Актуально на дату исследования	Актуально на дату исследования	Актуально на дату исследования	Актуально на дату исследования
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		64 000	46 200	48 235	47 143
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-8,8%	-8,8%	-8,8%	-8,8%
Скорректированная цена	руб./сот.		58 368	42 134	43 990	42 994
Местоположение и окружение объекта						
Место нахождения		обл. Московская, р-н Раменский, с/п Новохаритоновское	Московская область, Раменский район, д. Заверово	Московская область, Раменский район, п. Першино Парк	Московская область, Раменский район, село Новохаритоново	Московская область, Раменский район, д. д.Мещеры, ДП "Шевлягино"
Направление		Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		58 368	42 134	43 990	42 994
Удаленность от МКАД	км	56	53	55	55	55
Корректировка	%		0,00%	2,00%	-2,00%	3,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		58 368	42 134	43 990	42 994
Использование или зонирование						
Категория земли		Земли сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		58 368	42 134	43 990	42 994
Вид разрешенного использования		Под дачное строительство	Под дачное строительство	для дачного строительства	для дачного строительства	для дачного строительства
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		58 368	42 134	43 990	42 994
Физические характеристики						
Площадь земельного участка	сот.	14,74	10,00	15,00	8,50	14,00
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		58 368	42 134	43 990	42 994
Экономические характеристики						
Доступные инженерные коммуникации		Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		58 368	42 134	43 990	42 994
Выводы						
Общая чистая коррекция	%		0%	0%	0%	0%

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
1/(1+Sn)			1,00	1,00	1,00	1,00
Весовой коэффициент			0,250	0,250	0,250	0,250
Вклад аналога	руб.		14 592	10 534	10 998	10 749
Удельная стоимость 1 сотки	руб./сот.	46 873				

Источник: составлено Оценщиком

Комментарии к расчетным таблицам:

Условия сделки (корректировка на торг, уторгование).

Возможное значение корректировки на торг для участков приведены в справочнике «Справочнике оценщика недвижимости 2022. Земельные участки. Часть 2», Нижний Новгород, 2022 год. Согласно данным справочника корректировка на торг для земельных участков имеет следующие значения:

Диапазон корректировок на уторгование для земельных участков

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	11,7%	6,8%	16,7%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	10,1%	5,5%	14,6%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,4%	8,5%	20,4%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	9,8%	5,3%	14,3%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	8,8%	4,6%	12,9%
Земельные участки под объекты рекреации	12,9%	7,8%	18,0%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	11,8%	6,6%	16,6%

Корректировка на торг была принята для жилищного строительства в размере среднего значения диапазона 8,8%.

Корректировка на удаление от МКАД

Возможное значение корректировки на удаление от МКАД приведены в справочнике «Справочнике оценщика недвижимости 2022. Земельные участки. Часть 1», Нижний Новгород, 2022 год. Согласно данным справочника зависимость цены от удаления от МКАД имеет следующий вид:

Данные для корректировки цен земельных участков под жилую застройку в Московской области в зависимости от расстояния от МКАД											
Расстояние до МКАД, км		аналог									
		<10	10 - 20	20 - 30	30 - 40	40 - 50	50 - 60	60 - 70	70 - 80	80 - 90	90 - 100
объект оценки	<10	1,00	2,46	3,74							
	10-20	0,41	1,00	1,52	2,00	2,46	2,90	3,33	3,74		
	20 - 30	0,27	0,66	1,00	1,32	1,62	1,91	2,19	2,46	2,73	2,99
	30 - 40		0,50	0,75	1,00	1,23	1,45	1,66	1,87	2,07	2,27
	40 - 50		0,41	0,62	0,81	1,00	1,18	1,35	1,52	1,68	1,85
	50 - 60		0,34	0,52	0,69	0,85	1,00	1,15	1,29	1,43	1,57
	60 - 70		0,30	0,46	0,60	0,74	0,87	1,00	1,12	1,26	1,37
	70 - 80		0,27	0,41	0,54	0,66	0,78	0,89	1,00	1,11	1,21
	80 - 90			0,37	0,48	0,59	0,70	0,80	0,90	1,00	1,10
	90 - 100			0,33	0,44	0,54	0,64	0,73	0,82	0,91	1,00

Корректировка не применялась, так как объект оценки и объекты аналоги нагодня в одном диапазоне удаления 50-60 км.

Корректировка на площадь

Возможное значение корректировки на площадь приведены в справочнике «Справочнике оценщика недвижимости 2022. Земельные участки. Часть 2», Нижний Новгород, 2022 год. Согласно данным справочника корректировка на площадь для участков под жилищное строительство имеет следующие значения:

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

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

Внесение весовых коэффициентов

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

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

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

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A – сумма корректировок по всем аналогам;

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

S_1 – сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 – сумма корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма корректировок n-го аналога.

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

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

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

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

Таблица 9.2-26 Итоговый расчет земельных участков под дачное строительство площадью до 15 соток

№ п/п	Объект права	Кадастровый номер	Площадь, сот.	Стоимость за 1 сотку, руб.	Стоимость участка (округленно), руб.
1.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	50:23:0020379:3144	14,74	46 873	690 900
	Итого				690 900

Таблица 9.2-27 Итоговая стоимость оцениваемых объектов

№ п/п	Объект оценки	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб. округленно
1	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:557	27 606	2 890 600
2	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:564	27 606	2 890 600
3	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:567	27 829	2 910 600
4	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:565	27 606	2 890 600
5	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:566	27 606	2 890 600
6	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:558	27 558	2 886 400
7	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:559	26 898	2 826 700
8	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010367:6	26 763	2 814 700
9	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:560	27 605	2 890 500
10	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:561	26 605	2 800 400
11	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:562	27 606	2 890 600
12	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:563	27 605	2 890 500
13	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0000000:160253	96 844	7 930 600
14	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0000000:160257	824 078	50 005 100
15	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010371:23	29 830	2 110 200
16	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010371:26	29 917	2 115 400
17	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010371:27	29 491	2 089 400
18	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010371:22	29 143	2 068 300
19	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010371:17	29 713	2 103 100
20	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0000000:160259	2 182	133 000
21	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:3144	1 474	690 900
22	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020394:19	28 283	1 339 500

№ п/п	Объект оценки	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб. округленно
23	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020394:15	23 096	1 093 800
24	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020394:14	27 622	1 308 200
25	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020394:13	21 157	1 002 000
26	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0010367:10	29 835	1 457 100
27	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0010367:7	20 483	1 000 400
28	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0010367:9	20 189	986 000
29	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0010378:568	27 606	1 348 300
30	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование – растениеводство	50:23:0000000:167584	229 240	8 873 900
31	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020459:694	142 158	5 163 200
32	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:020459:15	29 182	1 190 900
33	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020459:14	29 654	1 210 200
34	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:24:0060416:10	2 706 422	18 620 200
	Итого			148 312 500

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

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

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

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

Таблица 10-1 Результаты оценки различными подходами

Объект оценки	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
Земельные участки (34 ед.), расположенные в Раменском и Орехово-Зуевском Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный»	Не применялся	148 312 500	Не применялся

10.1. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

Полученный результат может быть использован лишь с учетом следующих ограничений:

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

10.2. ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

148 312 500 (Сто сорок восемь миллионов триста двенадцать тысяч пятьсот) рублей, не облагается НДС²²,

в том числе:

№ п/п	Объект оценки	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб. округленно
1	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:557	27 606	2 890 600
2	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:564	27 606	2 890 600
3	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:567	27 829	2 910 600
4	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:565	27 606	2 890 600
5	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:566	27 606	2 890 600
6	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:558	27 558	2 886 400
7	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:559	26 898	2 826 700
8	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010367:6	26 763	2 814 700
9	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:560	27 605	2 890 500
10	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:561	26 605	2 800 400
11	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:562	27 606	2 890 600
12	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:563	27 605	2 890 500
13	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0000000:160253	96 844	7 930 600
14	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0000000:160257	824 078	50 005 100
15	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010371:23	29 830	2 110 200
16	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010371:26	29 917	2 115 400
17	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010371:27	29 491	2 089 400
18	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010371:22	29 143	2 068 300
19	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010371:17	29 713	2 103 100
20	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0000000:160259	2 182	133 000
21	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:3144	1 474	690 900
22	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020394:19	28 283	1 339 500

²² В соответствии с подпунктом 6 пункта 2 статьи 146 главы 21 «Налог на добавленную стоимость» Налогового кодекса Российской Федерации операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются налогом на добавленную стоимость.

№ п/п	Объект оценки	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб. округленно
23	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020394:15	23 096	1 093 800
24	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020394:14	27 622	1 308 200
25	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020394:13	21 157	1 002 000
26	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0010367:10	29 835	1 457 100
27	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0010367:7	20 483	1 000 400
28	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0010367:9	20 189	986 000
29	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0010378:568	27 606	1 348 300
30	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование – растениеводство	50:23:0000000:167584	229 240	8 873 900
31	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020459:694	142 158	5 163 200
32	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:020459:15	29 182	1 190 900
33	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020459:14	29 654	1 210 200
34	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:24:0060416:10	2 706 422	18 620 200
	Итого			148 312 500

Оценщик



А.И. Делов

Границы интервала стоимости объекта оценки

Согласно данным статьи «Практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости» НП «СРОО «Экспертный совет», под ред. Ильина М.О, Лебединского В.И.²³ на интервал итоговой стоимости объекта оценки влияет три критерия:

Таблица 10.2-1 Интервал итоговой стоимости объекта оценки

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

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

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

Итоговый интервал определяется по следующей формуле:

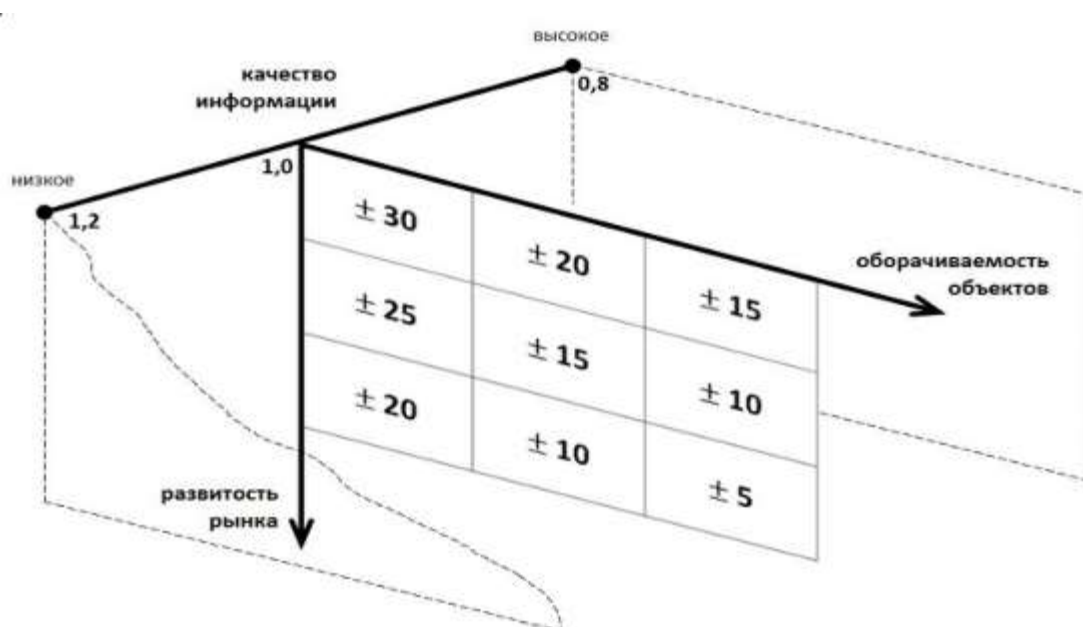
$$i = i_{1,2} * k_3, \text{ где:}$$

i – итоговый интервал стоимости;

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

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

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



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

²³ https://srosovnet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-intervalov-itogovoj-stoimosti_statya.pdf

развитость.

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

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

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

Таблица 10.2-2 Возможные границы интервала стоимости

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Нижняя граница диапазона, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб. округленно	Верхняя граница диапазона, руб.
1	50:23:0010378:557	27 606	2 370 292	2 890 600	3 410 908
2	50:23:0010378:564	27 606	2 370 292	2 890 600	3 410 908
3	50:23:0010378:567	27 829	2 386 692	2 910 600	3 434 508
4	50:23:0010378:565	27 606	2 370 292	2 890 600	3 410 908
5	50:23:0010378:566	27 606	2 370 292	2 890 600	3 410 908
6	50:23:0010378:558	27 558	2 366 848	2 886 400	3 405 952
7	50:23:0010378:559	26 898	2 317 894	2 826 700	3 335 506
8	50:23:0010367:6	26 763	2 308 054	2 814 700	3 321 346
9	50:23:0010378:560	27 605	2 370 210	2 890 500	3 410 790
10	50:23:0010378:561	26 605	2 296 328	2 800 400	3 304 472
11	50:23:0010378:562	27 606	2 370 292	2 890 600	3 410 908
12	50:23:0010378:563	27 605	2 370 210	2 890 500	3 410 790
13	50:23:0000000:160253	96 844	6 503 092	7 930 600	9 358 108
14	50:23:0000000:160257	824 078	41 004 182	50 005 100	59 006 018
15	50:23:0010371:23	29 830	1 730 364	2 110 200	2 490 036
16	50:23:0010371:26	29 917	1 734 628	2 115 400	2 496 172
17	50:23:0010371:27	29 491	1 713 308	2 089 400	2 465 492
18	50:23:0010371:22	29 143	1 696 006	2 068 300	2 440 594
19	50:23:0010371:17	29 713	1 724 542	2 103 100	2 481 658
20	50:23:0000000:160259	2 182	109 060	133000	156 940
21	50:23:0020379:3144	1 474	566 538	690900	815 262
22	50:23:0020394:19	28 283	1 098 390	1 339 500	1 580 610
23	50:23:0020394:15	23 096	896 916	1 093 800	1 290 684
24	50:23:0020394:14	27 622	1 072 724	1 308 200	1 543 676
25	50:23:0020394:13	21 157	821 640	1 002 000	1 182 360
26	50:23:0010367:10	29 835	1 194 822	1 457 100	1 719 378
27	50:23:0010367:7	20 483	820 328	1 000 400	1 180 472
28	50:23:0010367:9	20 189	808 520	986 000	1 163 480
29	50:23:0010378:568	27 606	1 105 606	1 348 300	1 590 994
30	50:23:0000000:167584	229 240	7 276 598	8 873 900	10 471 202
31	50:23:0020459:694	142 158	4 233 824	5 163 200	6 092 576
32	50:23:020459:15	29 182	976 538	1 190 900	1 405 262
33	50:23:0020459:14	29 654	992 364	1 210 200	1 428 036
34	50:24:0060416:10	2 706 422	15 268 564	18 620 200	21 971 836
	Итого		121 616 250	148 312 500	175 008 750

Источник: расчет Оценщика

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

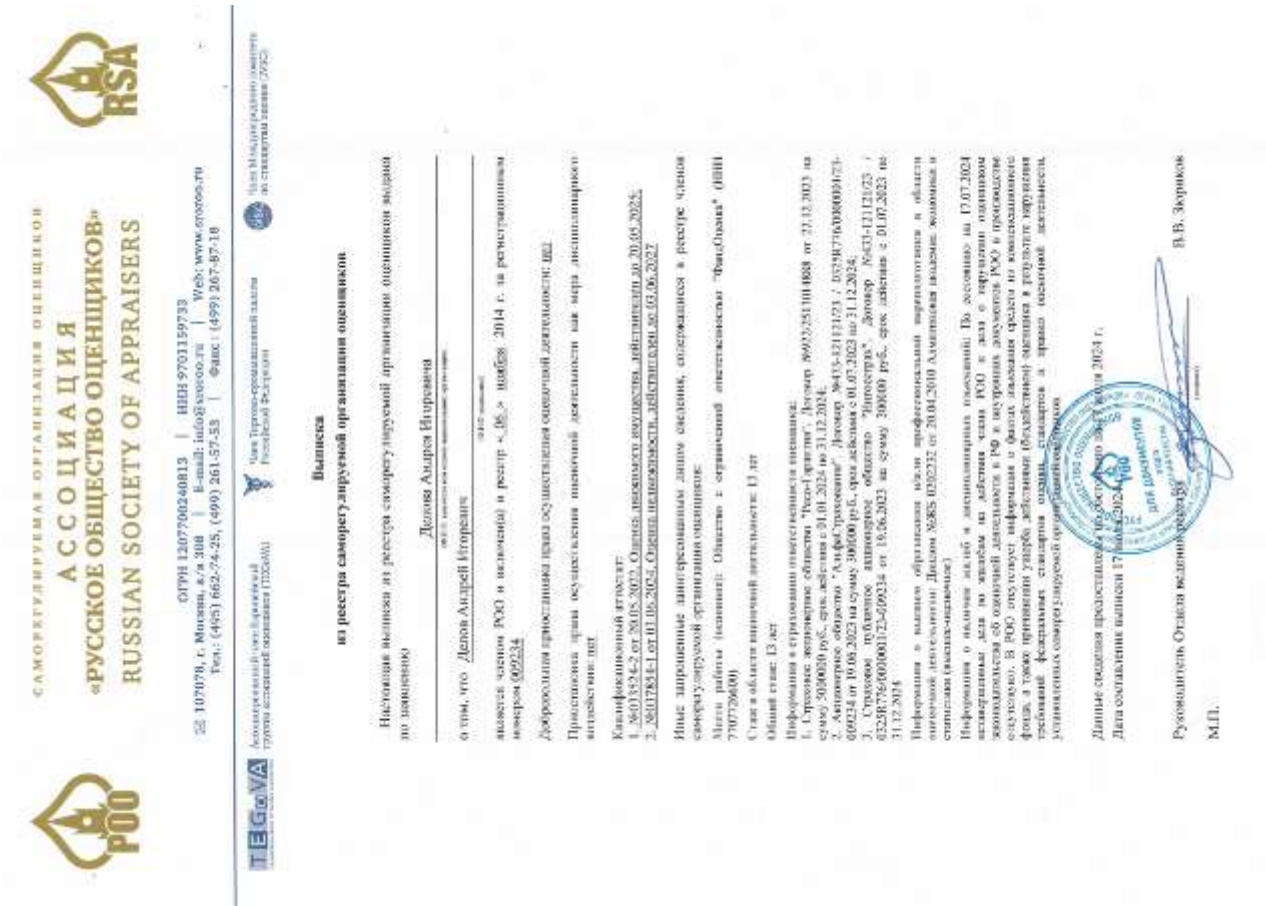
1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ

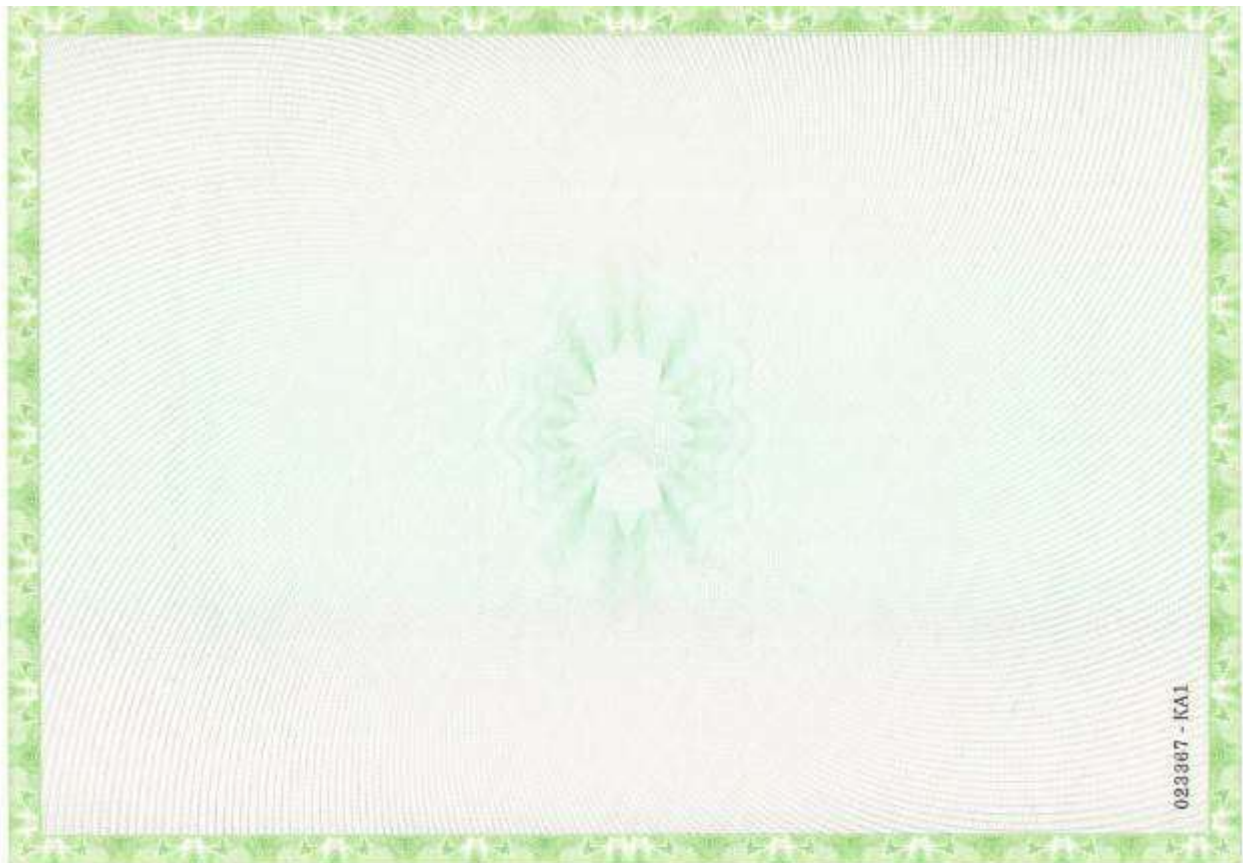
- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2004 г. №136-ФЗ;
- Федеральный закон от 25 октября 2001 года №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»;
- Федеральный Закон России «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»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

2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ

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

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ





<i>Жоғары білім туралы</i> ДИПЛОМ ЖБ № 0202232 Осы диплом <u>Дегев</u> <i>Андрей Игоревичке</i> берілді. ол <u>2008</u> жылы <u>Алматы экономика және</u> <u>статистика академиясына</u> түсіп, <u>2010</u> жылы <u>050908 "Бағалау"</u> <u>маманының бойынша Алматы экономика</u> <u>және статистика академиясының</u> жоғары білім берудің қысқарту оқу бағдарламасын толық менгеріп шықты. Мемлекеттік аттестативтік комиссиясының <u>2010</u> жылғы <u>20</u> сәуіріндегі шешіміне оған <u>бағалау</u> біліктілігі және (немесе) БАКАЛАВР академиялық дәрежесі берілді. Мемлекеттік аттестативтік комиссияның төрағасы Ресей Қазақстан М.Ә. <u>Алматы</u> қаласы <u>2010</u> жылғы <u>07</u> <u>маусым</u> Тіркеу нөмірі <u>2579</u>	ДИПЛОМ о высшем образовании ЖБ № 0202232 Настоящий диплом выдан <u>Дегеву</u> <i>Андрею Игоревичу</i> в том, что он в <u>2008</u> году поступил в <u>Алматыскую</u> <u>академию экономики и статистики</u> и в <u>2010</u> году полностью освоил профессиональную учебную программу высшего образования <u>по специальности 050908 "Оценка"</u> <u>Алматынской академии</u> <u>экономики и статистики</u> Решением Государственной аттестационной комиссии от <u>20</u> <u>апреля</u> <u>2010</u> года ему (ей) присвоена квалификационная и (или) академическая степень БАКАЛАВР <u>оценки</u> Председатель Государственной аттестационной комиссии Россия С.С.А. С.С.А. М.Ә. Город <u>Алматы</u> <u>07</u> <u>июня</u> <u>2010</u> года Регистрационный номер <u>2579</u>
---	--

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИИ
127116, Москва, Никольский пр-д, в.
д. 149/1, 750-3200, ф. 149/1 566-2885
http://www.reso.ru

РЕСО-ГАРАНТИИ

РЕСО-ГАРАНТИИ ПОБЕДИТЕЛИ

127116, Москва, Никольский пр-д, в.
д. 149/1 750-3200, ф. 149/1 566-2885
http://www.reso.ru

ПОЛИС

к договору страхования гражданской ответственности организации,
заключенной договоры на проведение оценки № 922/250/121360

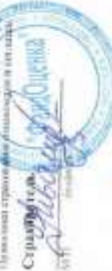
Настоящим полисом подтверждается факт заключения в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантии» (ОГРН 1027500042413, ИНН 7706035520) и заказным полисом Страхования, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков» Учреждения Страхования 21 июля 2021 года, действующим на дату «Правила страхования»

Дата оформления полиса 22.12.2023 г.

Всего страхования: Российские рубли

Страхователь:	Муниципальное учреждение «Общество с ограниченной ответственностью «ОфисАвтомат» Иркутский адрес: 121244, город Москва, м. Хорошевское, д. 32А, ком. X10 или X18.87 ОГРН: 1107704125953 от 26 мая 2010 г. ИНН: 7707726600 Е-mail: info@ofisavtomat.com тел.: +7 (499) 701-99102 т/ф: 40702810326/30600018 Сайт «ФирмаАвтомат» Вики (IPN) в г. Москве: 808 04452595
1. Срок действия полиса:	С 10 часов 00 минут 01.01.2024г. по 24 часа 00 минут 31.12.2024г.
2. Объект страхования:	2.1. Не воспроизводимые записывающие устройства Российской Федерации, принадлежащие интересам Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за проведение срока исполнения третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие договора страхования (Заказа) распространяется на работы (оценочную классификационную оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, охватываемый с 01.01.2024 года.
3. Страховый случай:	3.1. Страховым случаем является установленный наступления и законного силу решения арбитражного суда, или арбитражный Страхованием, факт возникновения ответственности Страхователя возместить убыток, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и срок (ущерб), причиненный наступлению третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Претензии, возникающие претензий (основ), возникших вследствие одного из обстоятельств, стороны рассматривают в рамках оного страхового случая.
4. Страховая сумма:	100 000 000 (сто миллионов) рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	27 990 (двадцать семь тысяч девятьсот) рублей
7. Порядок выплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	• Приложение 1: Заявление на страхование • Договор страхования гражданской ответственности № 922/250/121360 от 22.12.2023 • Правила страхования.
Представитель страховой: КАДЫМОВА РОМАН ИГУЛЬЕВНА	Код 19547007

Исполнитель: Тимур Абдуллович Абдуллович
(Полномочия: представитель в суде)

Страхователь: 


Страхующий: РЕСО-ГАРАНТИИ
127116, Москва, Никольский пр-д, в. д. 149/1
т/ф: 750-3200, ф. 149/1 566-2885
http://www.reso.ru

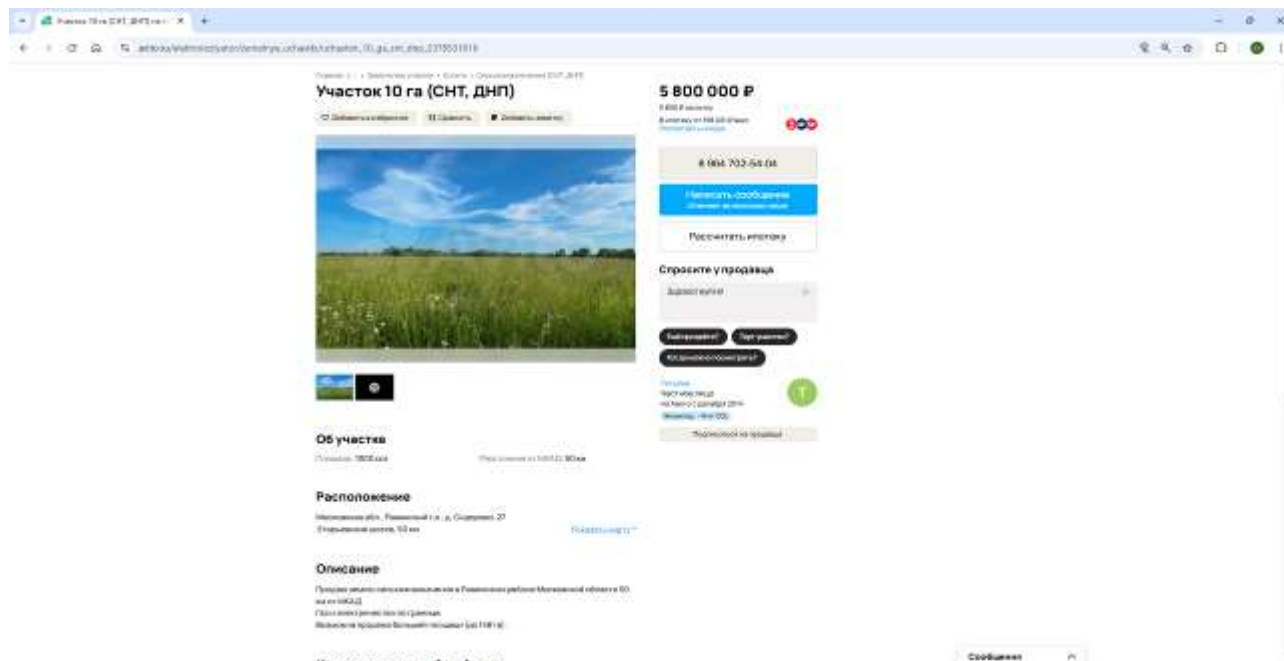

Страхующий: РЕСО-ГАРАНТИИ
127116, Москва, Никольский пр-д, в. д. 149/1
т/ф: 750-3200, ф. 149/1 566-2885
http://www.reso.ru

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

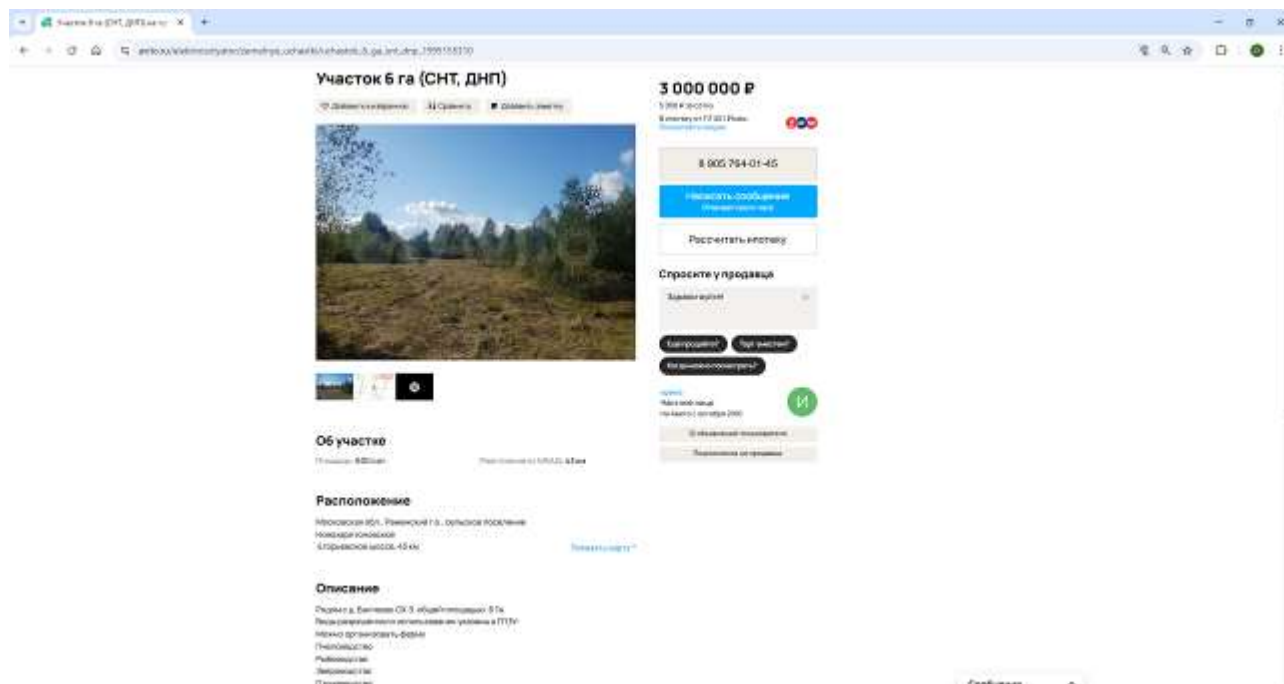
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ

Аналоги участки под сельхоз производство Раменского района

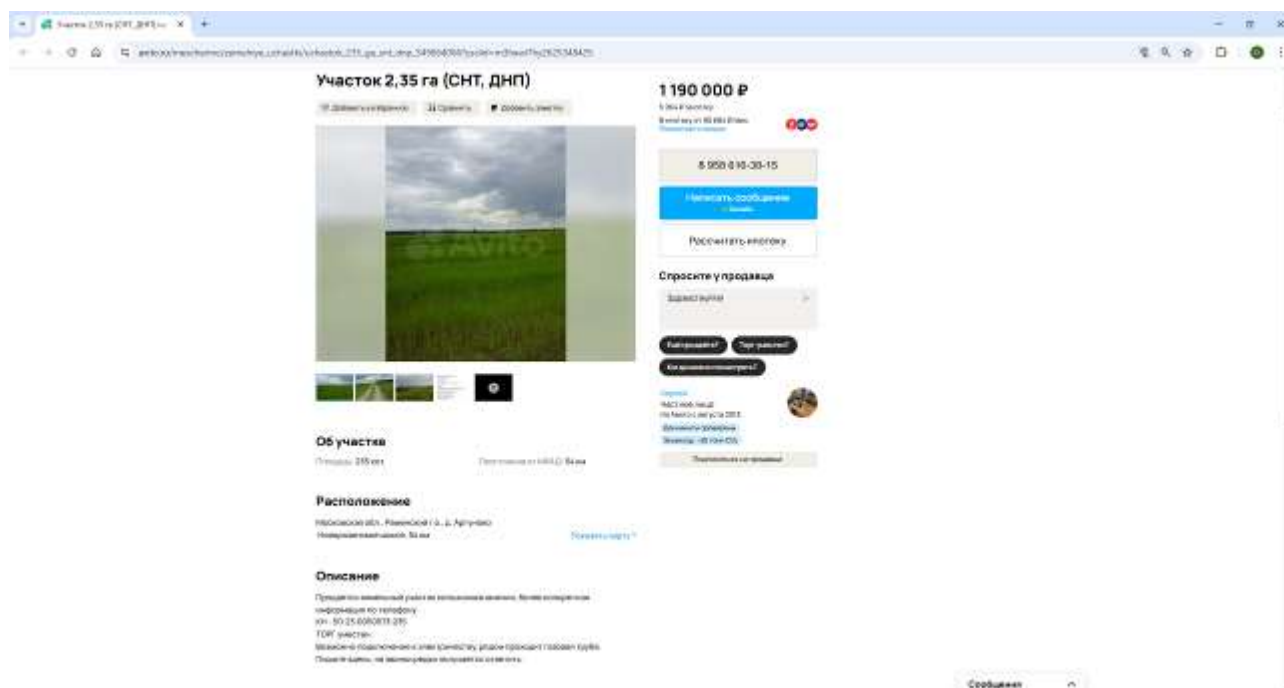
Объект аналог №1



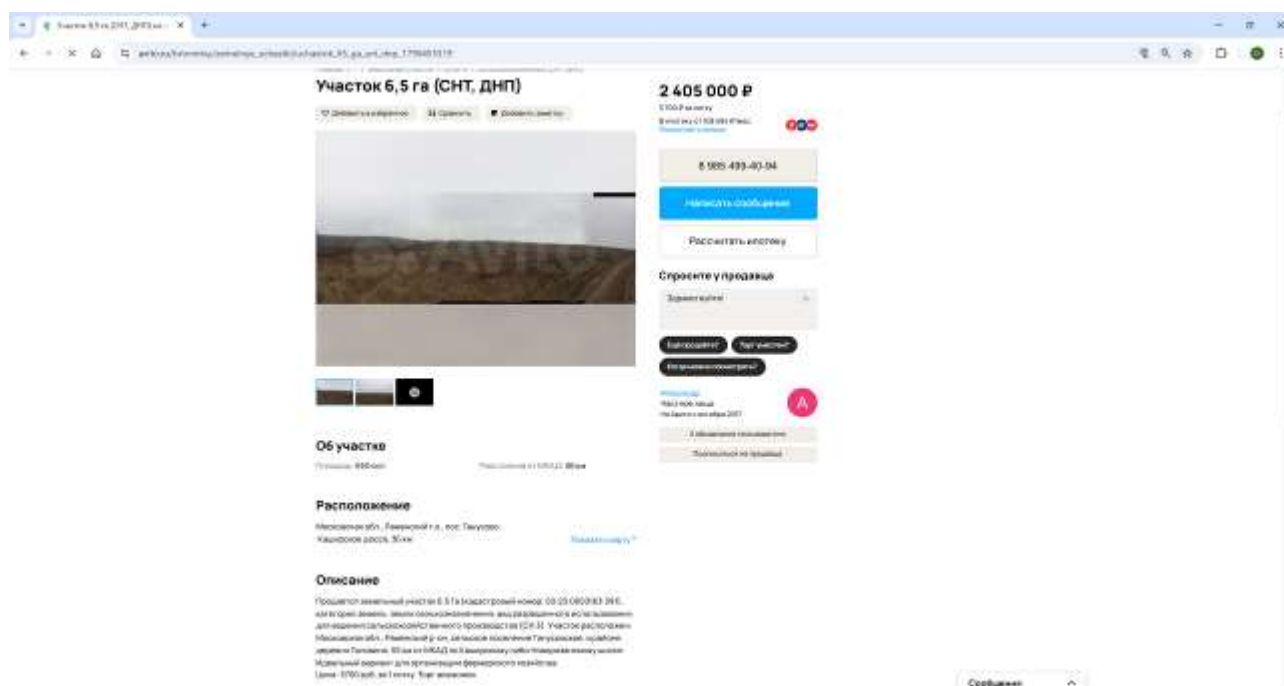
Объект аналог № 2

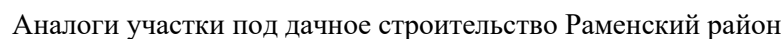


Объект аналог № 3

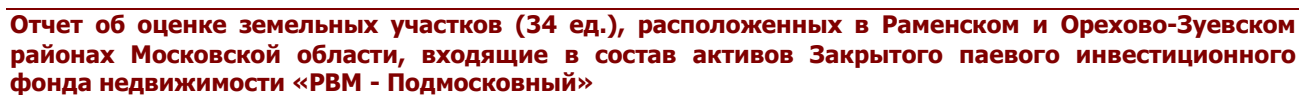


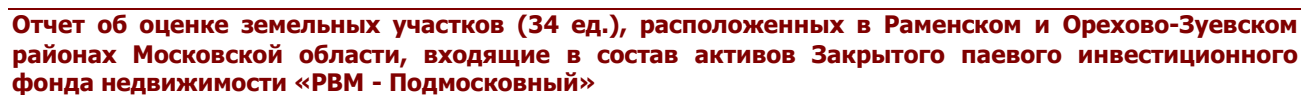
Объект аналог № 4

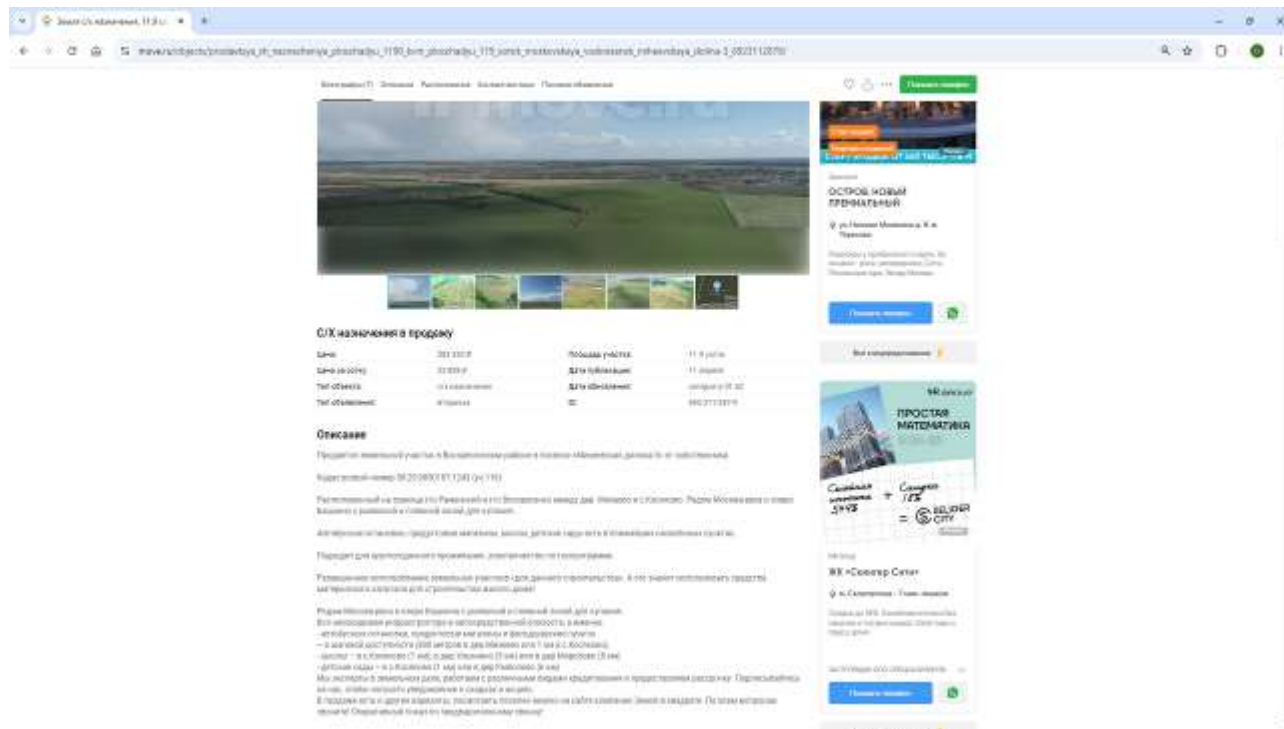
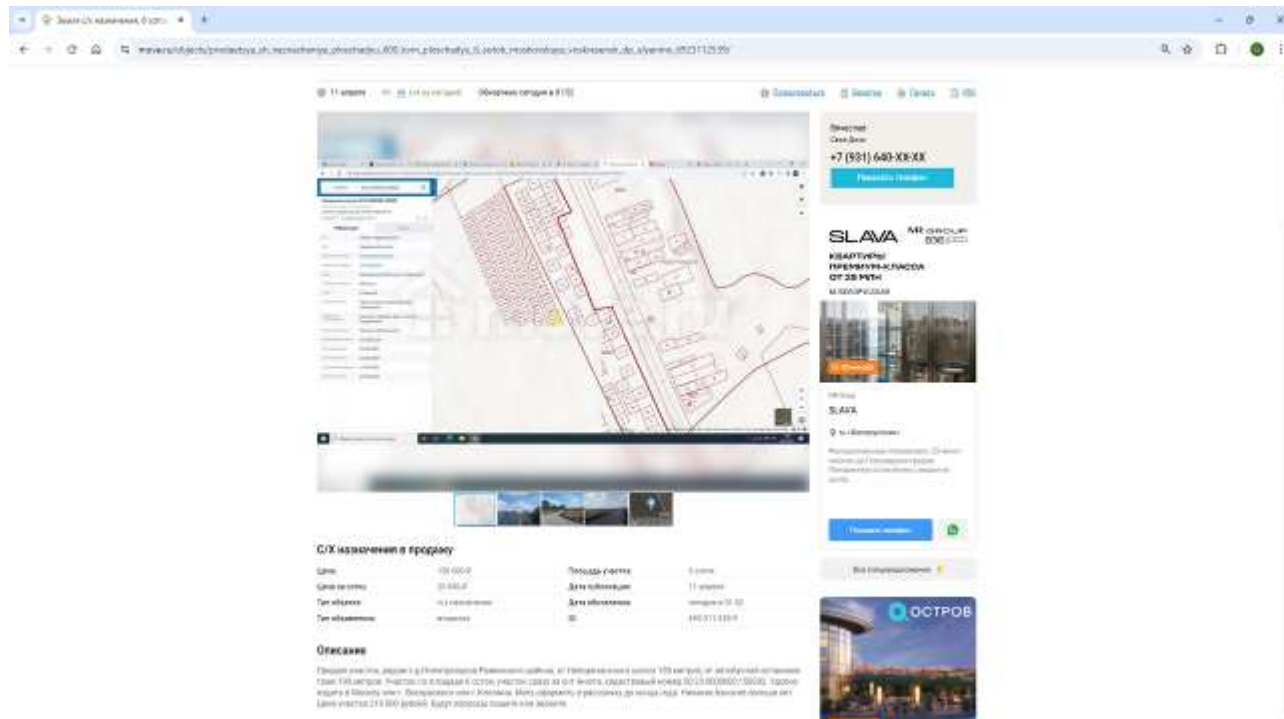




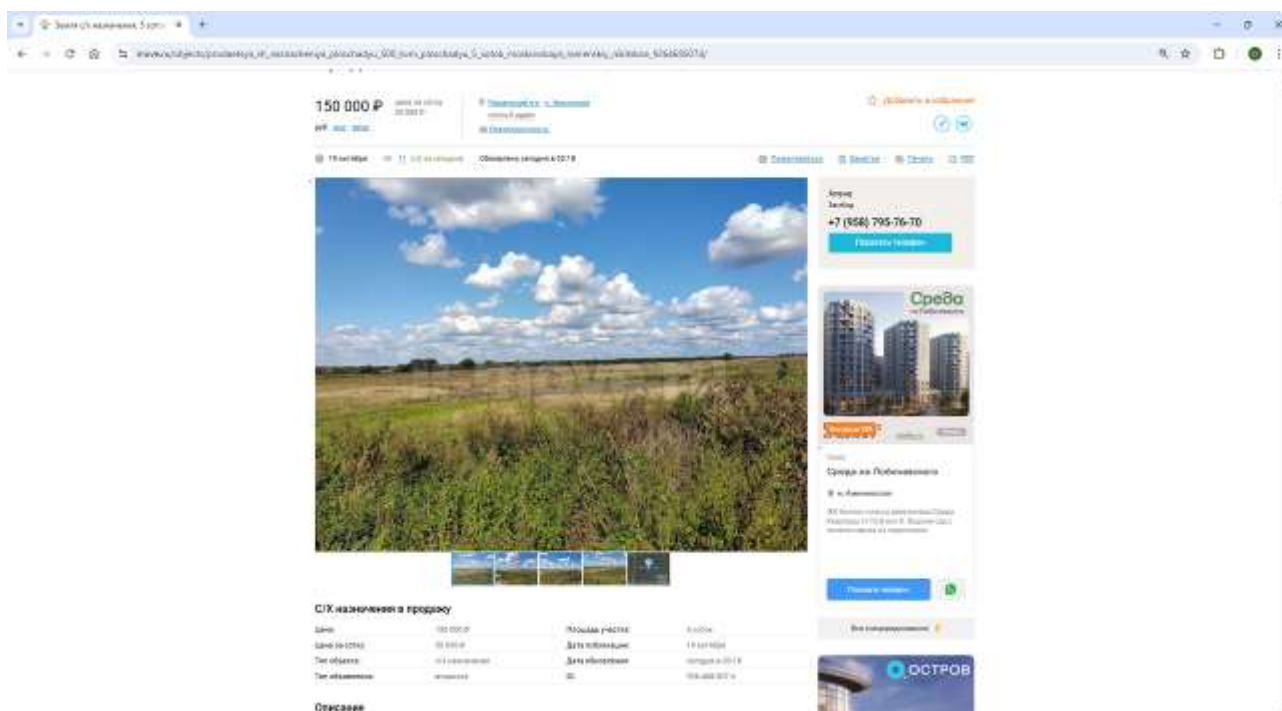
Объект аналог № 1



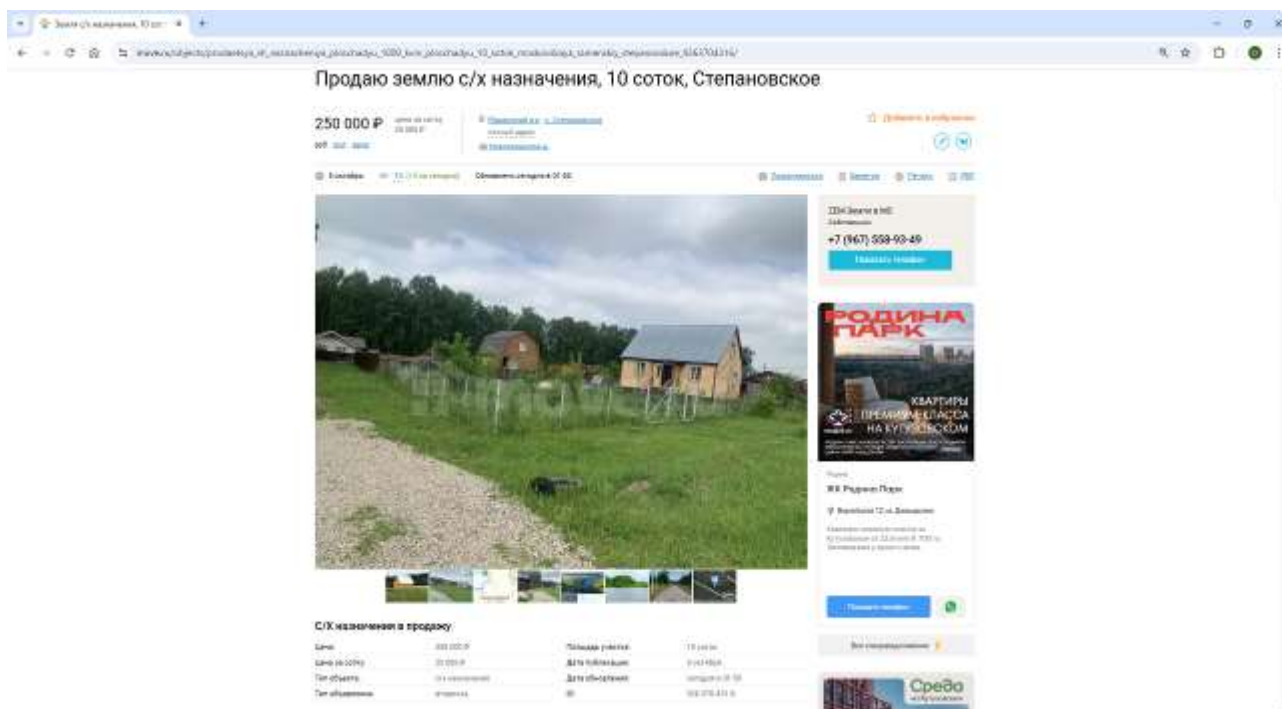




Объект аналог № 3

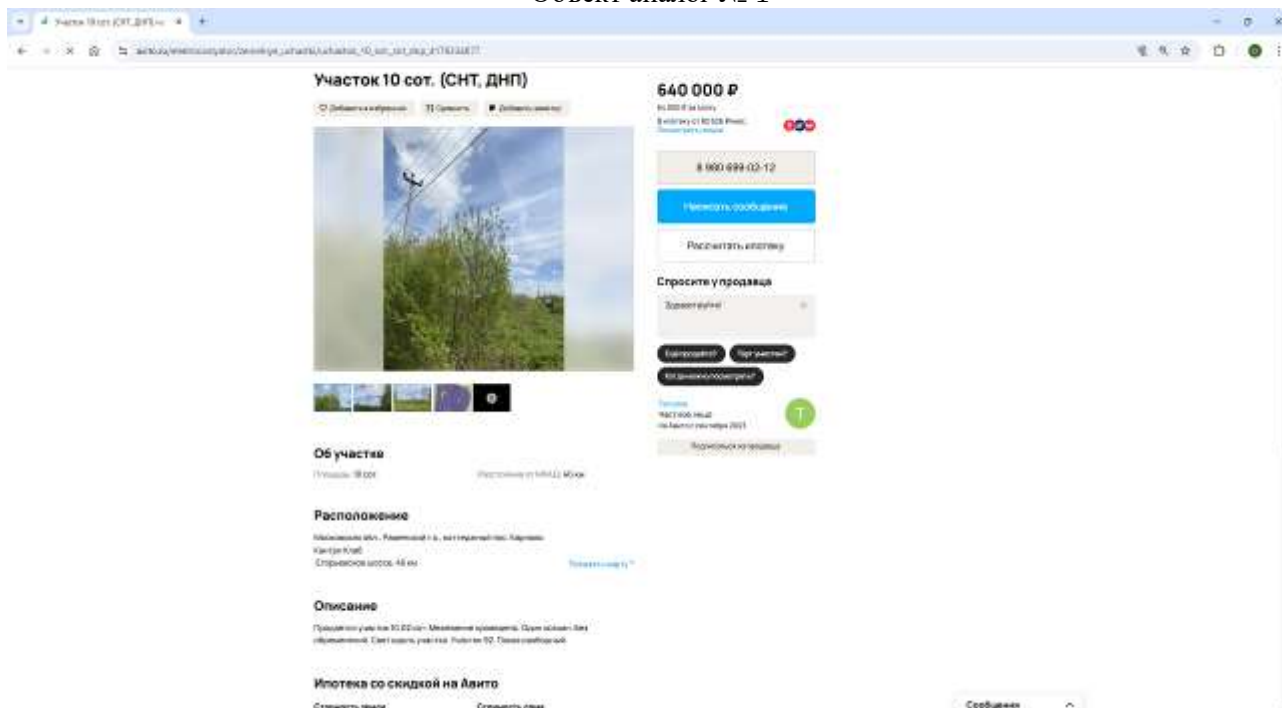


Объект аналог № 4

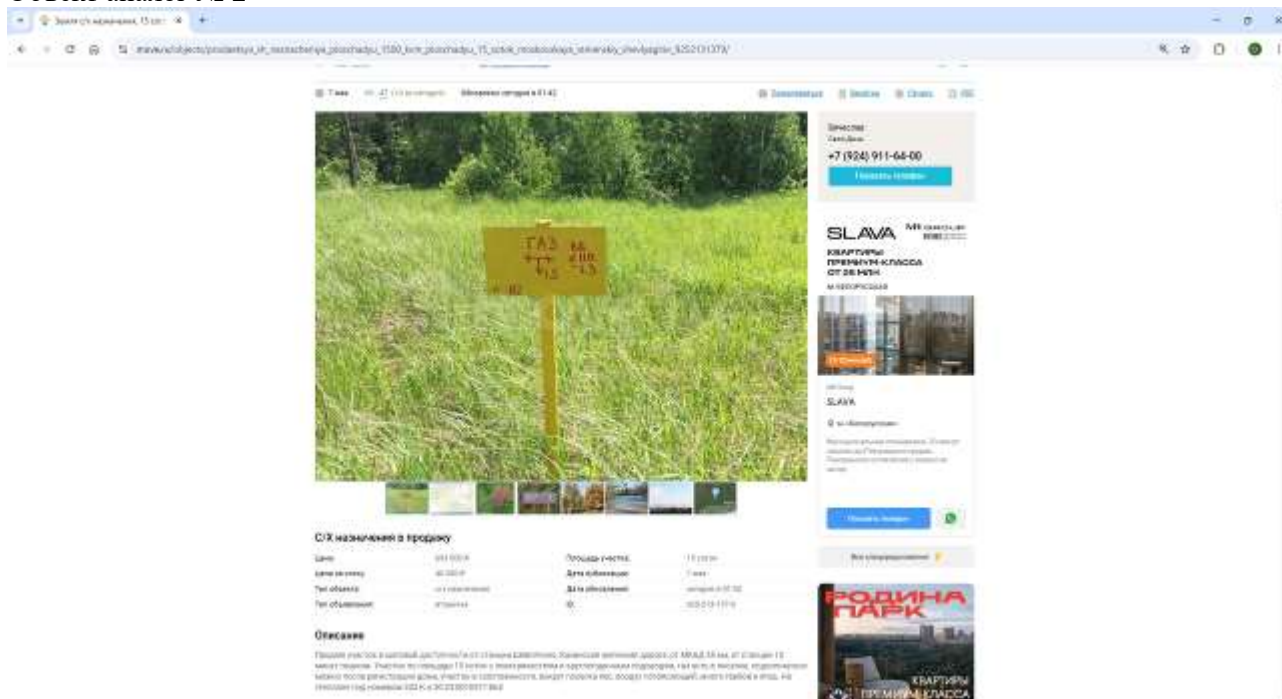


Аналоги для земельных участков под дачное строительство площадью до 15 соток

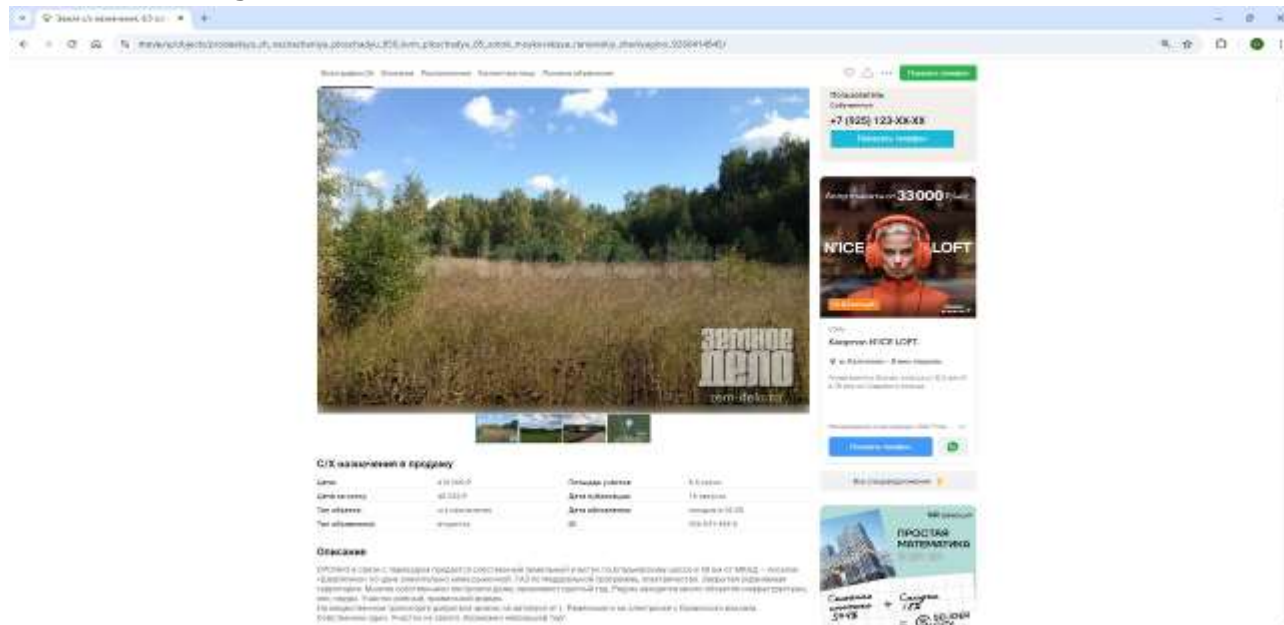
Объект аналог № 1



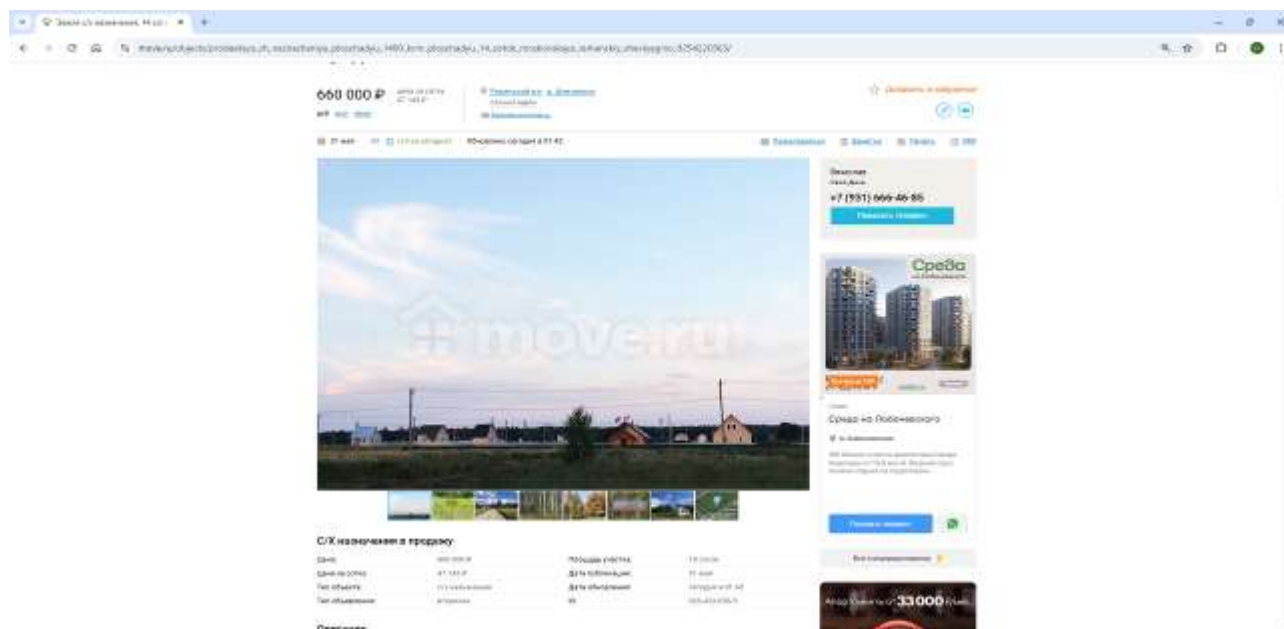
Объект аналог № 2



Объект аналог № 3



Объект аналог № 4



[illegible]

и цели; в целях определения фактического состояния земельного участка (наличие построек, состояние почвы, застроенность, захламленность и пр.); анализа существующего состояния зеленых насаждений (без оценки ценности пород деревьев и их перспектив); выявления и определения видов нарушений земельного законодательства РФ в части землепользования (самовольное занятие земельного участка; неисполнение обязанностей арендатора по применению земельного законодательства; нарушение для использования по целевому назначению земельного участка в соответствии с требованиями, предусмотренными для использования по целевому назначению, размещения, строительства и заводу на эксплуатируемых объектах, отрицательно влияющих на состояние земельного участка; использование земельного участка не по целевому назначению; самовольное использование земельного участка и использование земельного участка в целях фискализации и юридическими лицами земельного участка способами, позволяющими в обход земельного участка и возникновения плодотворного слоя почвы; самовольное заграждение фискальными и юридическими лицами земельного участка произрастающими и иными растениями, заповедными деревьями, и разрабатывающих мероприятий по устранению выявленных нарушений).

В результате исследования установлено:

Наличие коммерциализаций	отсутствуют
Наличие подвездных путей	в наличии
Наличие строений (сооружений)	отсутствуют
Обременения	есть
закладность, %	15%
залесенность, %	75 %
мусор, куб.м.	
болото, %	70%

Заклучение:

На участке расположена износная система меллорации (не списанная) 90% участка занимают лес и д.р. Участок заболочен.

Рекомендуем:

Необходимы: мульчирование кустарника, выгубна дёрнуса, вывоз сукостя, а также работы на осушению участка.

АКТ СОСТАВЛЕН

Mitsubishi A.B.

INDUSTRY ANALYST

Домничева А. А.

Присутствующие лица

[illegible]

вид разрешенного использования: Под дачное строительство с правом собственности жилого дома с правом регистрации проживания в нем

Площадь: 29 713 кв.м.

ООО «ИПМ-Датум», г. Москва, 125166, индекс +7 495 660 7030, e-mail: info@ipmcapital.ru
www.ipmcapital.ru

www.caminvest.ru

bioRxiv preprint doi: <https://doi.org/10.1101/2017.09.06.180000>; this version posted September 6, 2017. The copyright holder for this preprint (which was not certified by peer review) is the author/funder, who has granted bioRxiv a license to display the preprint in perpetuity. It is made available under aCC-BY-NC-ND 4.0 International license.

УТВЕРЖДАЮ

Заместитель генерального
директора - финансовый
директор
ВАО УК «РВМ-Калитала» ДУ.
ВППФ недвижимости
«РВМ-Долюсский»

А.Е. Володарский
(Ф.М.О. посылить и печат.)

REMOVAL OF
SOLUBLE
SOLIDS

ЗАКЛ

исследований земельного участка

No 1353

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

Прямой собственник земельного участка: Благодатным инвестиционным фондом Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РИМ – Подмосковский» под управлением Закрытого паевого инвестиционного общества Управляющей компании «РИМ Капитал»

Время обследования 14:20

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

Создание и развитие системы

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

в присутствии членов комиссии!

Администратор проектов

Ромичева Анастасия Анатольевна

(должность, Ф.И.О.)

Менеджер Управления развития и инвестиций в недвижимость
(разработка, финансирование)

Ворожьев Дмитрий Александрович

[доляность, Ф.И.О.]

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

вид разрешенного использования: Под дачное строительство с правом собственности жилого дома с правом регистрации проживания в нем

Площадь: 29 713 кв.м.

ООО «И-ЭМ» зарегистрировано по адресу: 401000, г. Волгоград, ул. Мухоморова, 20А, 20А/001, телефон: +7 495 660 7030, факс: +7 495 660 7032, e-mail: info@emmagist.ru
www.emmagist.ru

www.caminvest.ru

bioRxiv preprint doi: <https://doi.org/10.1101/2017.09.06.180102>; this version posted September 6, 2017. The copyright holder for this preprint (which was not certified by peer review) is the author/funder, who has granted bioRxiv a license to display the preprint in perpetuity. It is made available under aCC-BY-NC-ND 4.0 International license.

в целях: определения фактического состояния земельного участка (наличие построек, состояние почвы, застроенность, заустраиваемость, заболоченность и пр.); анализа существующего состояния земельных наделов (без оценки ценности пород, деревьев и их пересчета); выявления и определения видов нарушений земельного законодательства РФ в части земиспользования (самовольное занятие земельного участка, несоблюдение обязанностей арендатора по приведению в надлежащее состояние земельного участка в состоянии, пригодное для использования по целевому назначению; самовольное (не санкционированное) проектирование, размещение, строительство и ввод в эксплуатацию объектов, отпавляющих влияющих на состояние земельного участка, использование земельного участка не по целевому назначению; самовольное использование земельными наделами земельного участка способами, приводящими к порче земельного участка и уничтожению плодородного слоя почвы; самовольное загромождение земельных наделов земельными участками производственными и иными отходами, захоронение земли и разработка мероприятий по устранению выявленных нарушений).

В результате обследования установлено:

Наличие коммуникаций	отсутствуют
Наличие подлесных путей	отсутствуют
Наличие строений (сооружений)	отсутствуют
Обременения	есть
заустраиваемость %	15%
застроенность %	10 %
лесов. руб. и.	
Объем, %	25 %

Заключение:

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

Рекомендации:

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

Акт составил

Мурзиев А.В.

Члены комиссии

Зоминев А.А.

Присутствующие лица

Волобуев Д.А.

(подпись)
(подпись)
(подпись)

УТВЕРЖДАЮ
Заместитель генерального
директора - финансовый
директор
ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У.
ЭПИС № 00000000000000000000
«РВМ - Подмосковный»

А.В. Волобуевский
И.О. (подпись и печать)



АКТ обследования земельного участка

№ 1344

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

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

Время обследования 12:50

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

Руководитель группы по управлению активами фондов

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

в присутствии членов комиссии:

1. Администратор проектов

Фомичева Анастасия Анатольевна (должность, Ф.И.О.)

2. Менеджер Управления развития и инвестиций в недвижимость

Волобуев Дмитрий Александрович (должность, Ф.И.О.)

провели натурное обследование земельного участка, расположенного по адресу:

Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское, Категория: земли сельскохозяйственного назначения

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

Площадь: 29 830 кв.м.

В результате обследования установлено:

Наличие коммуникаций	отсутствует
Наличие подземных путей	в наличии
Наличие строений (сооружений)	отсутствует
Обременения	есть
закустаренность, %	20%
зазелененность, %	5 %
мусор, куб.м.	
болото, %	20%

Охранная зона БЛ-6 мв-2250м2. На участке расположена износостойкая система мелниорации (не описанная). На участке расположены залежи сухостоя. 25% участка занимают лес и д.р. Участок частично заболочен.

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

Доминичев А. А.

සහතිකයෙහි පිටු ෧

1400 PK - 11th Avenue, 9th Floor, Bay A, B, Moscow, 125054, Russia +7 495 560 0332, fax: +7 495 560 7272, e-mail: info@wintcapital.ru
www.cominvest.ru

в целях: в целях: определения фактического состояния земельного участка (наличие построек, состояние рельефа, захламленность, заболоченность и пр.). Анализ существующего состояния земельных насаждений (без оценки ценности пород деревьев и их породистости). Выявления и определение видов нарушений земельного законодательства РФ в части землепользования (самовольное занятие земельного участка; невыполнение обязанностей арендатора по приведению земельного участка в состояние, пригодное для использования по целевому назначению; самовольное (не санкционированное) полевое использование, разведение, строительство и ввод в эксплуатацию объектов, отпавших на состояние земельного участка; использование земельного участка не по целевому назначению; самовольное использование земельными и юридическими лицами земельного участка способами, приводящими к порче земельного участка и уничтожению плодородного слоя почвы; самовольное заграждение, фактически и юридически линия земельного участка периметральными и иными отходами, захламление земель и разработка мероприятий по устранению выявленных нарушений.

В результате обследования установлено:

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

Заключение:

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

Рекомендации:

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

Акт составил


(подпись)

Миронов А.В.

Члены комиссии


(подпись)

Фоминцев А.А.

Присутствующие лица


(подпись)

Воробьев Д.А.

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


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

АКТ
обследования земельного участка

№ 1339

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

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

Время обследования 11.20

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

Руководитель группы по управлению активами фондов

Миронов Алексей Владимирович

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

в присутствии членов комиссии:

1. Администратор паевиков

Фоминцев Алексей Анатольевич

(должность, Ф.И.О.)

2. Менеджер Управления развития и инвестиций в недвижимость

Воробьев Дмитрий Александрович

(должность, Ф.И.О.)

проекти натурные обследования земельного участка, расположенного по адресу: Московская область, Раменский район, сельское поселение Новоархангельское. Категория: земли сельскохозяйственного назначения

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

Площадь: 28 975 кв.м.

Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 07.04.2015 №009/11	Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 07.04.2015 №009/11
5. Договор участия в долевом строительстве:	отсутствует
6. Превоспелости:	отсутствует
7. Заявления в судебном порядке:	данные отсутствуют
8. Отсутствия о возмещении в данных отсутствуют:	данные отсутствуют
9. Отсутствия о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Махортых Эдуард

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

СПЕЦИАЛИСТ 1-ГО РАЗРЯДА

(подпись, наименование должности, фамилия, имя, отчество)

Специалист государственной регистрации прав

Специалист государственной регистрации прав

Специалист государственной регистрации прав

Специалист государственной регистрации прав

Специалист государственной регистрации прав

Специалист государственной регистрации прав

Специалист государственной регистрации прав

Специалист государственной регистрации прав

Специалист государственной регистрации прав

Специалист государственной регистрации прав

Специалист государственной регистрации прав

Специалист государственной регистрации прав

Специалист государственной регистрации прав

Специалист государственной регистрации прав

Специалист государственной регистрации прав

Специалист государственной регистрации прав

Специалист государственной регистрации прав

Специалист государственной регистрации прав

Специалист государственной регистрации прав

Специалист государственной регистрации прав

Специалист государственной регистрации прав

Специалист государственной регистрации прав

Специалист государственной регистрации прав

Специалист государственной регистрации прав

Специалист государственной регистрации прав

Специалист государственной регистрации прав

Специалист государственной регистрации прав

Специалист государственной регистрации прав

Специалист государственной регистрации прав

Специалист государственной регистрации прав

Специалист государственной регистрации прав

Специалист государственной регистрации прав

Специалист государственной регистрации прав

Специалист государственной регистрации прав

Специалист государственной регистрации прав

Специалист государственной регистрации прав

Специалист государственной регистрации прав

Специалист государственной регистрации прав

Специалист государственной регистрации прав

Специалист государственной регистрации прав

Специалист государственной регистрации прав

Специалист государственной регистрации прав

Специалист государственной регистрации прав

Специалист государственной регистрации прав

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

Дата 13.02.2016 № 50/023/001/2016-561

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

1. Характеристики объекта недвижимости:	объекта недвижимости
Кадастровый номер объекта:	(или условный) 50-23/0010378-557
назначение объекта:	Земельный участок
назначение объекта:	Земли сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем
площадь объекта:	27 606 кв. м
инвентарный номер, литер:	
этажность (этаж):	
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Г. Желтое, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала
состав:	
2. Правовые основания (правообладатели):	2.1. Владения инвестиционных паев - Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "Траст" - Фонды недвижимости. Данные о которых уполномочены на основании данных реестра владения инвестиционных паев и счетов реестра владения инвестиционных паев и счетов реестра владения инвестиционных паев.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации прав:	3.1. Общая долевая собственность, № 50-50-23/076/2011-046 от 23.05.2011
4. Ограничение (обременение):	
4.1.1. Имя:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Г. Желтое, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала, кат. № 50-23/0010378-557. Земельный участок, категория земель, вид разрешенного использования, назначение, разрешение на использование для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, общая площадь 27 606 кв. м
дата государственной регистрации:	28.01.2016
номер государственной регистрации:	50-50/023-50/999/001/2016-283/2
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 28.01.2016 по 01.12.2027
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Закрытое акционерное общество "Управляющая компания «РВМ Капитал», ИНН: 7722-63196
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом под названием "Земельный фонд "Солда Подмосковья" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-04135580 от 18.10.2007г.

Вопросы издавал: Микхордэ Эдуард Иванович

Полученные значения выноса в 12770 мм (исходное расстояние в 12770 мм) соответствуют среднему значению выноса при расчете по формуле (1) для заданных параметров. Расчеты по формуле (1) для заданных параметров и для выноса в 12770 мм (исходное расстояние) приведены в табл. 1. Расчеты по формуле (1) для заданных параметров и для выноса в 12770 мм (исходное расстояние) приведены в табл. 1. Расчеты по формуле (1) для заданных параметров и для выноса в 12770 мм (исходное расстояние) приведены в табл. 1.

№ 50/2023/001/2016-1343

Дата 11.03.2016

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

1. Характеристики объекта	50-23-0010378-567
Кадастровый номер объекта:	Земельный участок
наименование объекта:	Земля сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства с правом пользования жилого дома с правом регистрации проживания в нем
назначение объекта:	27 829 кв. м
площадь объекта:	
инвентарный номер, литер:	
этажность (этаж):	
номер на поэтажном плане:	
адрес (местонахождение) объекта:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположенный в юго-восточной части кадастрового квартала
состояние:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "Траст Юнион - Фонды недвижимости" данные о которых устанавливаются на основании данных линейных счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер государственной регистрации право:	3.1.1. Общая долевая собственность, № 50-50-23-076/2011-059 от 24.05.2011
4. Ограничение (обременение) право:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположенный в юго-восточной части кадастрового квартала, кш. № 50-23-0010378-567. Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом владения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, общая площадь 27829 кв. м 25.02.2016
4.1.1. Инд:	
номер государственной регистрации:	50-50/023-50/999/001/2016-182/2
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 25.02.2016 по 01.12.2027
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Закрытое акционерное общество "Управляющая компания «РВМ Капитал», ИНН: 7722563196
осложнение государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом с долей участия "Земельный фонд "Солнечный" ПАО "Сбербанк России" ОФДР от 19.10.2013г. № 02/04/135580

No 50 023 001 720 16-574

Data 13.02.2016

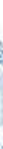
На основании запроса от 11.02.2016 г., поступившего на рассмотрение 11.02.2016 г., сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1.	Характеристики наследуемого имущества: Кадастровый номер объекта: наименование объекта: назначение объекта:	объекта (или условный) 50:23:0010378:566 Земельный участок Земли сельскохозяйственного назначения, для личного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем 27 606 кв. м
	инвентарный номер, литер: уникальность (этаж): номера на поэтажном плане: адрес (местоположение) объекта	 Московская область, Раменский район, сельское поселение Гужалское, земельный участок расположен в западно-восточной части кадастрового квартала
	состав:	
2.	Привлечены ли (правообладатели (правообладатели):	2.1. Владелец инвестиционных паев - Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "ТрастЮнион - Фонды недвижимости" данные в которых устанавливаются на основании данных инвентарных счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и с учетом листа владельцев инвестиционных паев.
3.	Вид государственной регистрации	3.1. Вид: договорное владение, № 50-50-23/076/2011-145 от 25.05.2011
4.	Ограничение (обременение):	
4.1.1	ипа:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Гужалское, земельный участок расположен в западно-восточной части кадастрового квартала, кат. № 50-23:0010378:566, Земельный участок, категория земель: "земли населенных пунктов", вид разрешенного использования: для личного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, общая площадь 27606 кв. м
4.2	дата государственной регистрации:	28.01.2016
4.3	номер государственной регистрации:	50-50/023-50/999/001/2016-2772
4.4	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 28.01.2016 по 01.12.2027
4.5	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Закрытое акционерное общество "Управляющая компания «РВМ Капитал»", ИНН: 7722563196
4.6	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом, установленные "Земельный фонд "Солда Подмосковья" зарегистрированы ФСФР России от 18.10.2007 г. за № 1028-04135580 от 18.10.2007

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

Выпущена в печать: Махортых Элурд

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются действительными на дату получения запроса органом, осуществляющим расследование, и не являются в соответствии со статьей 7 Федерального закона от 23.04.1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" исключение из государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, которые являются сведениями, содержащими в настоящее время государственную тайну, и в форме, которые являются объектом исключительных прав, охраняемых законодательством Российской Федерации, и не подлежат разглашению. Законотворчеством Российской Федерации предусмотрено, что сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются действительными на дату получения запроса органом, осуществляющим расследование, и не являются в соответствии со статьей 7 Федерального закона от 23.04.1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" исключение из государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, которые являются сведениями, содержащими в настоящее время государственную тайну, и в форме, которые являются объектом исключительных прав, охраняемых законодательством Российской Федерации, и не подлежат разглашению.

СПЕЦИАЛЬНЫЙ РАЙОН
(состав, структура, административная система)
ПОДПИСАТЕЛЬ:  ПОДПИСАТЕЛЬ: М. С.  ПОДПИСАТЕЛЬ: М. С. 

Получение хлоридов и нитратов (0,017–0,022) посредством введения в систему пропускания смеси, образующейся в результате взаимодействия смеси (1) и (2) с раствором хлоридов и нитратов (0,017–0,022) в течение 10–15 мин при 100–120 °С. Далее с помощью центрифугирования (1400 об/мин) и фильтрации (0,45 мкм) получают растворы солей (0,017–0,022). В дальнейшем растворы солей используют для приготовления растворов для нанесения на поверхность.

5. Договоры участия в долевом строительстве:	Договор о передаче прав и обязанностей по договору долевого строительства управления новым инвестиционным фондом от 07.04.2015 №16/11
6. Правопритязания:	отсутствуют
7. Заключения в судебном порядке:	данные отсутствуют
8. Отметка о возмещении отмененной зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9. Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Махортых Эдуард

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав в соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21.07.1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним". Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, в форме, которая наносит ущерб правам и законным интересам третьих лиц, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

СПЕЦИАЛИСТ ГО РАЙОНА
Орехово-Зуевский район
Махортых Эдуард

Примечание: выписка из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) не исключает возможности возникновения споров, связанных с фактическим владением объектом недвижимости, а также с фактическим использованием объекта недвижимости. Внесение сведений в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) не исключает возможности возникновения споров, связанных с фактическим владением объектом недвижимости, а также с фактическим использованием объекта недвижимости.

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

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

1. Характеристики недвижимости:	объекта недвижимости (или условный):	50-023/001/0378-565
Кадастровый номер объекта:	Земельный участок	
назначение объекта:	Земли сельскохозяйственного назначения, для данного строительства с правом застройки жилого дома с правом регистрации провоза и жм	
площадь объекта:	27 606 кв. м	
инвентарный номер, дата:		
этажность (этаж):		
номера на поэтажном плане:		
адрес (местонахождение) объекта:	Московская область, Раменский район, сельское поселение "Жельское, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала	
состав:	2.1 Владельца инвестиционных паев - Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "Траст" - Фонд недвижимости" данные о которых устанавливаются на основании данных линейных счетов владения инвестиционных паев и реестре владения инвестиционных паев и счетов паев владения инвестиционных паев	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1 Владельца инвестиционных паев - Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "Траст" - Фонд недвижимости" данные о которых устанавливаются на основании данных линейных счетов владения инвестиционных паев и реестре владения инвестиционных паев и счетов паев владения инвестиционных паев	
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 50-023/076/2011-060 от 23.05.2011	
4. Ограничение (обременение) права:		
4.1. Вид:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение "Жельское, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала, кадастр № 50-023/001/0378-565, Земельный участок, категория земель, земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование для личного строительства с правом проживания жилого дома с правом регистрации проживания в нем, общая площадь 27606 кв. м	
дата государственной регистрации:	28.01.2016	
номер государственной регистрации:	50-023/001/001/2016-2802	
сроки, на которые 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: 772563196	
основание государственной регистрации:	Правом доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Земельный фонд "Солны Подмосковный" зарегистрирован ФСОФР России - 18.10.2007г. за № 1028-0415580 от 18.10.2007г.	

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ

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

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

Дата 13.02.2016 № 50/023-50/099/001/2016-576

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

1. Характеристика недвижимого объекта	объект недвижимости
Кадастровый номер объекта	(или условный) 50-23-001/0378-558
наименование объекта:	Земельный участок
назначение объекта:	Земли сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства с правом пользования жилого дома с правом регистрации проживания в нем
площадь объекта:	27 558 кв. м
инвентарный номер, литер:	
этажность (этаж):	
номер на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположенный в юго-восточной части кадастрового квартала
состав:	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "Трастбюро" - Фонд недвижимости" - акционеры, которые участвуют на основании данных данных счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов Актио владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 50-50-23/076/2011-146 от 25.05.2011
4. Ограничение (обременение) права:	4.1.1. Вид: Понорительное управление Московской области, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок, расположенный в юго-восточной части кадастрового квартала, кат № 50-23-001/0378-558. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, общая площадь 27 558 кв. м.
дата государственной регистрации:	28.01.2016
номер государственной регистрации:	50-50/023-50/099/001/2016-28672
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 28.01.2016 по 01.12.2027
вид, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "РВМ Капитал", ИНН: 772563196
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Солда Подмосковный" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-94135580 от

18.10.2007;	Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом от 07.04.2015 №06/11
5. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6. Правовые акты:	отсутствуют
7. Заявления в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8. Отметка о возбуждении в отношении зарегистрированного лица:	данные отсутствуют
9. Отметка о наличии решения об отмене государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Махорных Эдуард

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

СПЕЦИАЛИСТ 1-ГО РАЙОНА
Клещева М.С.
подпись

Получение выписки является бесплатным. В случае оказания государственной услуги по предоставлению информации о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, информация предоставляется в виде выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

14. *Staphylococcus aureus* (12) is a Gram-positive, spherical bacterium. It is a facultative anaerobe, meaning it can grow with or without oxygen. It is a common cause of skin infections, such as abscesses and boils, and is also responsible for food poisoning. *S. aureus* is highly resistant to many antibiotics, making it a significant public health concern.

andly involved in the process of the Social Information

11-13-19-1-2004, Department for the Secretary, New York City, NY 10001-1111

башам, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

сообщаем, что в Ел-

—

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

Выписка выдана: Махортых Эдуард

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, в соответствии со статьями 7 Федерального закона от 13 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, вносимых в форму, которые несут ущерб правам и законным интересам Российской Федерации, предусматриваемую законодательством Российской Федерации.

СПЕЦИАЛИСТ ГО РАЯДА
Специалист
Махортых Эдуард

Получение выписки из Единого государственного реестра недвижимости осуществляется бесплатно. За получение выписки взимается плата за изготовление копии выписки. Стоимость копии выписки составляет 250 руб. (в том числе НДС 10%).

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

Дата 13.02.2016 № 50/023/001/2016-577

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

1. Характеристики объекта недвижимости:	объект недвижимости: 50-23.0010378-560
Кадастровый номер объекта:	Земельный участок
наименование объекта:	Земли сельскохозяйственного назначения, для личного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации прожития в нем
площадь объекта:	27 605 кв. м
инвентарный номер, литер:	
этажность (этаж):	
номер на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположенный в юго-восточной части кадастрового квартала
состав:	2.1. Владельца инвестиционных паев - Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "ТрастЮнион - Фонд недвижимости" далее о которых устанавливаются на основании данных данных счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов дела владельцев инвестиционных паев.
2. Правообладатель (правообладатели):	3.1. Общая доля в собственности, № 50-50-23/076/2011-151 от 25.05.2011
3. Вид, номер государственной регистрации права:	4. Ограничение (обременение):
4.1.1. Вид:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположенный в юго-восточной части кадастрового квартала, кадастровый номер 50-23.0010378-560, Земельный участок, категория земель, земли сельскохозяйственного назначения, разрешение использования для личного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации прожития в нем, общая площадь 27 605 кв. м
дата государственной регистрации:	28.01.2016
номер государственной регистрации:	50-50.023-50/999/001/2016-284/2
сроки, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 28.01.2016 по 01.12.2027
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "РВМ Капитал", ИНН: 7722-63196
основание государственной регистрации:	Правом доверительного управления паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Совет Подмосковный" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-04135580 от

5. Договоры участия в долевом строительстве:	Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 07.04.2015 №06/11
6. Привилегии:	отсутствуют
7. Заключения в судебном порядке:	данные отсутствуют
8. Ответка о возращении взысканных сумм:	данные отсутствуют
9. Ответка о наличии решения об изъятии объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Михортык Эдуард Иванович

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со Статьей 7 Федерального закона от 21.06.1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, для целей, которые влекут ущерб публичным и законным интересам, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

СПЕЦИАЛИСТ 1 РАЙОНА _____

Подпись выдана: выдана: 07.07.2016 г. на основании запроса от 07.07.2016 г. № 06/11. Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со Статьей 7 Федерального закона от 21.06.1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, для целей, которые влекут ущерб публичным и законным интересам, 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 № 50/023-001/2016-1299

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

1. Характеристики объекта недвижимости:	объекта недвижимости
Кадастровый номер объекта:	50:23:0010378:561
наименование объекта:	Земельный участок
назначение объекта:	Земли сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем
площадь объекта:	26 605 кв. м
инвентарный номер, литер:	
этажность (этажи):	
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "ТрастЮнион - Фонды недвижимости" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов-дело владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 50-50-23/076/2011-152 от 25.05.2011
4. Ограничение (обременение) права:	4.1.1. Вид: Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала, кад. № 50:23:0010378:561. Земельный участок, история земель: земель сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, общая площадь 26605 кв. м, 25.07.2016
дата государственной регистрации:	50-50/023-50/999/001/2016-173/2
номер государственной регистрации:	с 25.02.2016 по 01.12.2027
сроки, на которые установлено ограничение (обременение) права:	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:
основание государственной регистрации:	Закрытое акционерное общество "Управляющая компания «РВМ Капитал», ИНН: 7722563190
	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Солла Подмосковный" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-94135580 от 18.10.2007г.

Выписка выдана: Мэжортых Эдуард

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим регистрацию, в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 12 июля 1997 г. № 122-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости". В соответствии со статьей 7 Федерального закона № 122-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" предельный срок предоставления сведений из Единого государственного реестра недвижимости в форме, позволяющей осуществлять их получение в электронной форме, составляет 15 рабочих дней со дня получения запроса. Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим регистрацию, в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 12 июля 1997 г. № 122-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости". В соответствии со статьей 7 Федерального закона № 122-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" предельный срок предоставления сведений из Единого государственного реестра недвижимости в форме, позволяющей осуществлять их получение в электронной форме, составляет 15 рабочих дней со дня получения запроса. Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим регистрацию, в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 12 июля 1997 г. № 122-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости". В соответствии со статьей 7 Федерального закона № 122-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" предельный срок предоставления сведений из Единого государственного реестра недвижимости в форме, позволяющей осуществлять их получение в электронной форме, составляет 15 рабочих дней со дня получения запроса.

СПЕЦИАЛИСТ 1-ГО РАЗРЯДА

Подписано: *Иванов Иван Иванович* (подпись)
М.П. (подпись)
М.П. (подпись)

№ 50/023/001/2016-588

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

1.1. Характеристики недвижимого имущества: Кadaстровый номер объекта:	объекта (или условный) 50:23:0010378:562
наименование объекта:	Земельный участок
назначение объекта:	Земли сельскохозяйственного назначения, для личного строительства с правом владения жилым домом с правом регистрации проживания в нем
площадь объекта:	27 кв. м
инвентарный номер, литер:	
этажность (этаж):	
номер по поэтажному плану:	
адрес (местонахождение) объекта:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Гужалское, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового участка
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытое акционерное общество Управляющая компания "Траст Юнион - Фонды недвижимости" данные в документах устанавливаются на основании данных анамнестических счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов лесо владельцев инвестиционных паев.
3. Вид государственной регистрации:	3.1. Общая долевая собственность, № 50-50-23/076/2011-161 от 25.05.2011
4. Ограничение (обременение):	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Гужалское, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового участка, кат. № 50-23:0010378:562. Земельный участок, категория земель - земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для личного строительства с правом владения жилым домом с правом регистрации проживания в нем, общая площадь - 27606 кв. м
дата государственной регистрации:	28.01.2016
номер государственной регистрации:	50-50/023-50/999/001/2016-2752
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, установленности "Земельный фонд "Сола Подмосковье" зарегистрированы ФСФР России от 10.03.2007 г. за № 1028-04135580 от 18.03.2007 г.

Выписка выдана: Мэжортых Эдуард

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим осуществление регистрационного надзора за деятельностью субъектов рынка, в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственном реестре недвижимости" и статей 7 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", использование информации государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, содержащейся в настоящем документе, осуществляется в форме, которая не позволяет установить личность субъекта, владеющего информацией, и, следовательно, не несет ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации.

СПЕЦИАЛИСТ 1-ГО РАЗРЯДА

findings will be made available on a continuing basis to the public.

Вибір цих заходів залежить від ЕПН, що приваблюють підприємств, і від загальної кількості підприємств, які мають намір розширити свою діяльність. Крім того, важливо врахувати, що деякі підприємства можуть бути більш вразливими, ніж інші, і вимагати спеціальних заходів. Крім того, важливо врахувати, що деякі підприємства можуть бути більш вразливими, ніж інші, і вимагати спеціальних заходів.

В. А. Бондарь, доктор педагогических наук, профессор, зав. кафедрой педагогики и методики начального обучения, Волгоградский государственный университет

№ 50023/001/2016-565

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

1	Характеристики недвижимого имущества: Кадастровый номер объекта: назначение объекта: площадь объекта: инвентарный номер, литер: этажность (этаж): номер на поэтажном плане: адрес (местоположение) объекта: состав:	объекта (или условный) Земельный участок Земли сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем 27 603 кв. м
2	Приобретатель (правообладатель):	2.1. Владелец инвестиционных паев - Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "Тристок" - Фонд недвижимости, данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
3	Вид государственной регистрации: 4.1.1. вид:	3.1. Общая долевая собственность, № 50-50-23/07/62/011-160 от 25.05.2011
4	Отражение (обременение) права:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Гельсское, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала, кадастровый № 50-23/0010378-563, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом проживания в нем, обща площадь 27603 кв. м
	дата государственной регистрации:	28.01.2016
	номер государственной регистрации:	50-50/023-50-999/001/2016-285/2
	срок, на который установлено ограничение 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 фондом "Самолет" с участием владельцев "Земельный фонд "Самолет-Полосконый" зарегистрированы ФСО РФ, Россия, 18.10.2007г. за № 1028-64135580 от 18.10.2007г.

Датта 13.02.2016 № 50/023/001/2016-421

1.	Характеристики недвижимого объекта	объекта
	Кадастровый номер объекта:	50-23-0020394:19
	наименование объекта:	Земельный участок сельскохозяйственного назначения. Для
	назначение объекта:	сельскохозяйственного производства
	площадь объекта:	28 283 кв. м
	инвентарный номер, литер:	
	этажность (этаж):	
	номер на поэтажном плане:	
	адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала
	состав:	2.1. Владельца инвестиционных пасов - Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "ТрастЮнион - Фонды недвижимости" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных пасов в реестре владельцев инвестиционных пасов и счетов депо владельцев инвестиционных пасов.
2.	Правообладатель (правообладатели):	3.1. Общая доля в собственности, № 50-50-23/016/2012-047 от 14.02.2012
3.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала, када. № 50-23-0020394:19, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, общая площадь 28283 кв. м
4.	Ограничение (обременение) права:	1.01.2016
4.1.1.	вид:	50-50-023-50/999/001/2015-6043/2
	дата государственной регистрации:	с 21.01.2016 до полного исполнения сторонами своих обязательств
	номер государственной регистрации:	Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "РВМ Капитал", ИНН: 7722563196
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления пасам, инвестиционным фондом от 07.04.2015 №06/11 от 07.04.2015
	лицу, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано
	основание государственной регистрации:	отсутствуют
5.	Договоры участия в долевом строительстве:	
	Годовые платежи:	

7. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8. Отметка о возмещения 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 Эльвир

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществившим государственную регистрацию, № "О В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 8 июля 1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, допускается только в форме, которая не наносит ущерб правам и законным интересам третьих лиц, а также не является нарушением законодательства Российской Федерации.

СПЕЦИАЛИСТ 1-ГО РАЗРЯДА
Полное наименование должности или специальности
Специалист по эксплуатации оборудования
Подпись
Иванов И.И.
Курский М.С.
(подпись, печать)

[illegible]

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

№ 50-0023-0001/2016-396

Дата 13.02.2016

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

1. Характеристики объекта недвижимости:	объекта
Кадастровый номер объекта:	50-23-0020394:15
наименование объекта:	Земельный участок
назначение объекта:	Земли сельскохозяйственного назначения. Для сельскохозяйственного производства
площадь объекта:	23 096 кв. м
идентификационный номер, литер:	
этажность (этаж):	
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "Тристан" - Фонды недвижимости" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 50-50-017/2012-183 от 13.02.2012
4. Ограничение (обременение) права:	
4.1.1. Вид:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала, кад. № 50-23-0020394:15, Земельный участок, категория земель: земель сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, общая площадь 23096 кв. м
дата государственной регистрации:	21.01.2016
номер государственной регистрации:	50-50-0023-00999/001/2015-604672
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 21.01.2016 до полного исполнения сторонами своих обязанностей
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "РВМ Капитал", ИНН: 7725263196
основание государственной регистрации:	Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 07.04.2015 №066711 от 07.04.2015
5. Договор участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6. Правопреемники:	отсутствуют

1

7. Заявленные в судном порядке права требования:	наличие отсутствуют
8. Отсутствуют ли основания для признания права недействительным:	наличие отсутствуют
9. Отсутствуют ли основания для признания права недействительным:	наличие отсутствуют

Выписка выдана: Махорных Эдуард

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21.07.1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способных влиять на форму, которые являются нарушением прав и законных интересов правообладателя, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

СПЕЦИАЛИСТ 1-Ю.РАЗВЯДОВА ИРИНА АЛЕКСАНДРОВНА

Специалист государственной регистрации прав

Подпись, заверенная печатью № 87111 для государственной регистрации прав в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, является достоверной и не требует дополнительной проверки. Подпись, заверенная печатью № 87111, является достоверной и не требует дополнительной проверки. Подпись, заверенная печатью № 87111, является достоверной и не требует дополнительной проверки.

2

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

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

5010231001/2016-409

Date 13.02.2016

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

1. Характеристики недвижимости: Кadaстровый номер объекта: наименование объекта: назначение объекта:	объекта (или условный) 50:23:0020394:13 Земельный участок
площадь объекта: инвентарный номер, литер: этажность (этаж): номер и поэтажный план: адрес (местоположение) объекта:	Земли сельскохозяйственного назначения, Для сельскохозяйственного производства 21 157 кв. м Моcковская область, Раменский район, сельское поселение Гельжское, Земельный участок расположенный в центральной части кадастрового квартала
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных прав - Закрытое общество «Управляющая компания "Траст Юнион Фанд Инвестментс"», в лице которого устанавливается на основании данных инвентаря счетов владельцев инвестиционных прав в реестре владельцев инвестиционных прав и счетов депо владельцев инвестиционных прав.
3. Вид, номер государственной регистрации права:	3.1. Общая доля в собственности, № 50-50-030/17/2012-185 от 13.02.2012
4. Отграничение (обременение) права:	4.1.1. Вид: Доверительное управление, Мосcковский область, Раменский район, сельское поселение Гельжское, Земельный участок расположенный в центральной части кадастрового квартала, кад. № 50:23:0020394:13, Земельный участок, категория земель - земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, общая площадь 21157 кв. м 19.01.2016
5. Договоры участия в долевом строительстве:	50-50/023-50/999/001/2015-6048/2 с 19.01.2016 до полного исполнения сторонами своих обязательств Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "РМ Капитал", ИНН: 7722563196 Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления неким инвестиционным фондом от 07.04.2015 № 06/11 от 07.04.2015 не зарегистрировано

1

6. Программная:	отсутствует
7. Звучащие в судебном порядке гражд. требования:	данные отсутствуют
8. Ответа о возмещения ущербов от государственного отношения зарегистрированного лица:	данные отсутствуют
9. Ответа о наличии решения об отмене или признании недействительным для государственных и коммунальных нужд:	данные отсутствуют

Выпущен в продажу: Магистрских Элементов

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса оригинал, осуществлением государственной регистрации по законодательству Российской Федерации от 11 июля 1997 г. № 172-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости". В соответствии со статьей 1 Федерального закона от 11 июля 1997 г. № 172-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" на недвижимое имущество в целях его государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) предоставляется информация, содержащаяся в настоящих документах, полученных в форме, которая не имеет юридической силы, но не является документом, подтверждающим факт государственной регистрации. Информация, содержащаяся в настоящем документе, является актуальной на дату получения запроса оригинал, осуществлением государственной регистрации по законодательству Российской Федерации от 11 июля 1997 г. № 172-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости". В соответствии со статьей 1 Федерального закона от 11 июля 1997 г. № 172-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" на недвижимое имущество в целях его государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) предоставляется информация, содержащаяся в настоящих документах, полученных в форме, которая не имеет юридической силы, но не является документом, подтверждающим факт государственной регистрации.

СПЕЦИАЛИСТ 1-ГО РАЗРЯДА

products that simply weren't commercially viable, or weren't

© 1997 by The McGraw-Hill Companies, Inc. All rights reserved. Printed in the United States of America. This book is printed on acid-free paper. This book is a trademark of The McGraw-Hill Companies, Inc.

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

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

Дата 13.02.2016 № 50/023/001/2016-461

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

Характеристика недвижимого имущества: (иши условный)	объекта
Кадастровый номер объекта:	50-23-0010367:10
наименование объекта:	Земельный участок
назначение объекта:	Земля сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства
площадь объекта:	29 835 кв. м
инвентарный номер, литер:	
этажность (этаж):	
помера ли поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Гужельское, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала
состав:	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытое акционерное общество Управляющая компания "ТрастЮнион - Фонды недвижимости" данные о которых устанавливаются на основании данных линейных счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2. Прополдатель (прополдатель):	3.1. Обшая доля в собственности, № 50-50-23-0017/2012-149 от 08.02.2012
3. Вид, номер государственной регистрации права:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Гужельское, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала, над. № 50-23-0010367:10, Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешение на использование: для сельскохозяйственного производства, общия площадь 29835 кв. м
4.1.1. Вид:	27.01.2016
4. Отграничение (обременение) права:	50-50/023-50/999/001/2016-59/2
4.1.1. Вид:	с 27.01.2016 по 01.12.2027
4.1.1. Вид:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал", ИНН: 7722563196
4.1.1. Вид:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Земельные паевые фонды "Советский паевой инвестиционный фонд" с 18.10.2007г. за № 1028-94/35580 от 18.10.2007г.
4.1.1. Вид:	Договор о передаче прав и обязанностей по договору Доверительного управления паевым инвестиционным

5.	Договоры участия в долевом строительстве:	Фондом от 07.04.2015 №06/11
6.	Приватизациями:	отсутствуют
7.	Завладение в судебном порядке правами собственности:	данные отсутствуют
8.	Отмена о возмещения в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9.	Отмена о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Махортых Эдуард

«ведение, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим регистрацию, указанную в пункте 3 соответствия со статьей 7 Федерального закона от 21 июня 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использованные в описании сведений, содержащихся в настоящей выписке, сведения не в форме, которые являются общепринятыми и законным интересам. Не являясь властными, выдает ответственность, возмездно по специальному законодательству Российской Федерации».

СПЕЦИАЛИСТ 1-ГО РАЗРЯДА

[illegible]

Барышская М.С.

(Page 108, 107, 106, 105, 104, 103, 102, 101, 100, 99, 98, 97, 96, 95, 94, 93, 92, 91, 90, 89, 88, 87, 86, 85, 84, 83, 82, 81, 80, 79, 78, 77, 76, 75, 74, 73, 72, 71, 70, 69, 68, 67, 66, 65, 64, 63, 62, 61, 60, 59, 58, 57, 56, 55, 54, 53, 52, 51, 50, 49, 48, 47, 46, 45, 44, 43, 42, 41, 40, 39, 38, 37, 36, 35, 34, 33, 32, 31, 30, 29, 28, 27, 26, 25, 24, 23, 22, 21, 20, 19, 18, 17, 16, 15, 14, 13, 12, 11, 10, 9, 8, 7, 6, 5, 4, 3, 2, 1, 0)

[illegible]

[illegible]

5. Договоры участия в долевом строительстве:	по ордону от 07.04.2015 №006/11 не зарегистрировано
6. Правовитязания:	отсутствуют
7. Заявления в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8. Ответка о возмещении в отношении зарегистрированного ипаша:	данные отсутствуют
9. Ответка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Махорых Зуэра

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

СИНДАКАТ ЛЮДЯВ
(полномочия подтверждаются нотариальным актом)

СИНДАКАТ ЛЮДЯВ
(полномочия подтверждаются нотариальным актом)

Получение выписки из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) осуществляется бесплатно. При этом за предоставление информации о состоянии дел по делу, связанному с государственной регистрацией прав, взимается плата. Размер платы устанавливается в соответствии с действующим 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 №: 50/023/2001/2016-495

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

1. Характеристики объекта недвижимости:	объекта
Кадастровый номер объекта:	(или условный) 50:23:0010367-9
наименование объекта:	Земельный участок
назначение объекта:	Земли сельскохозяйственного назначения. Для сельскохозяйственного производства
площадь объекта:	20 189 кв. м
инвентарный номер, интервал:	
этажность (этаж):	
номер на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Гажельское, земельный участок, расположен в южной части кадастрового участка
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владелец инвестиционных паев - Закрытое акционерное общество "Управляющая "ТрастЮнион - Фонды недвижимости", данные о которых устанавливаются на основании данных поименных счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов detto владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер государственной регистрации права:	3.1. Общая доля в собственности, № 50-50-23/017/2012-151 от 08.02.2012
4. Ограничение (обременение) права:	4.1.1. Иск:
4.1.1.1. Иск:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Гажельское, земельный участок, расположен в южной части кадастрового участка, п/д № 50-23:0010367-9. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, общая площадь: 20 189 кв. м
дата государственной регистрации:	28.01.2016
номер государственной регистрации:	50-50/023-50/999/001/2016-276/2
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 28.01.2016 по 31.12.2027
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 ФССР России 18.10.2007г. за № 1028-94135380 от 18.10.2007г. Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным

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

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

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

Дата выдачи: 31 июля 2012 года

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

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

Вид права: Община долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель - земли сельскохозяйственного
назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования, общая
площадь: 2706422 кв. м, адрес (местоположение) объекта: Московская область, Орехово-
Зуевский район, с/поселение дер Губино Нелинского ед, уч.пкт 22

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

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

Регистратор
Бирюкова О.А.
(подпись)

50-АГ/Н 631400

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ**

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

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

Дата 13.02.2016 № 50:02:3001:2016-573

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

1. Характеристики объектов недвижимости:	объекта
Кадастровый номер объекта:	(или условный) 50:23:0010378:568
наименование объекта:	Земельный участок
назначение объекта:	Земли сельскохозяйственного назначения. Для сельскохозяйственного производства
площадь объекта:	27 606 кв. м
инвентарный номер, литер, этажность (этажи):	
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала
состав:	
2. Принадлежность (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "Тристан-Юнион - Фонды недвижимости" лицами, в которых устанавливаются на основании данных в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним в отношении инвестиционных паев и счетов всего владельцев инвестиционных паев, и счетов всего владельцев инвестиционных паев, № 50-50-23:00172012-148 от 08.02.2012
3. Вид, номер государственной регистрации права:	3.1. Страна, дата регистрации
4. Ограничение (обременение) права:	4.1.1. Вид: Доверительное управление. Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала, зад № 50:23:0010378:568. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 27 606 кв. м
дата государственной регистрации:	28.01.2016
номер государственной регистрации:	50-50:0023-50:999/001:2016-273/2
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 28.01.2016 по 01.12.2027
лица, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "РВМ Капитал", ИНН: 7722463196
расположение государственной регистрации:	Прямая доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Солга Подмосковья" зарегистрирована ФСФР России 18.10.2007г № 1028-04135580 от 18.10.2007г. Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
(далее – Управления ФГБУ Росреестра Московской области)

Раздел 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1	Всего разделов:	Всего листов выписки:
06.08.2018			
Кадастровый номер:	50:23:0090000:160253		
Номер кадастрового квартала:	50:23:0090000		
Дата присвоения кадастрового номера:	03.08.2018		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Российская Федерация, Московская область, р-н Раменский, с/пос. Карпово		
Площадь:	96844 +/- 109 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:	15611252,80		
Кадастровый номер расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Вид разрешенного использования:	под данное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем		
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Опись помещений:	Проектируемый земельный участок пересечен границами земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 50:23:0090000:153788.		
Получатель выписки:	Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "РВМ Капитал", Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РВМ-Подмосковный"		
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Голова Н. М.		

М.П.

Раздел 2

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

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1
06.08.2018	
Кадастровый номер:	50:23:0090000:160253
1. Правообладатель (правообладатели):	Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "РВМ Капитал", Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РВМ-Подмосковный", ИНН: 772563196, ОГРН: 1057746282810
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50:23:0090000:160253-50:02/2018-1 от 03.08.2018
3. Документы основания:	3.1. Решение о разделе земельного участка от 04.04.2018
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.1. Вид:	Доверительное управление, Участок находится примерно в 700 м по прямой линии на северо-запад от строения: жилой дом, расположенный за пределами участка, адрес строения: обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новопадиновское, село Карпово, дом 2, кад. № 50:23:0029460:13. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под данное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, обща площадь 3033985 кв. м
4.1.1. дата государственной регистрации:	03.08.2018
4.1.1. номер государственной регистрации:	50:23:0090000:160253-50:02/2018-2
4.1.1. срок, на который установлен срок ограничения прав и обременения объекта:	с 27.01.2018 по 01.12.2027
4.1.1. вид, и виду которого установлено ограничение прав и обременения объекта:	Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "РВМ Капитал", ИНН: 772563196, ОГРН: 1057746282810
4.1.1. основания государственной регистрации:	Принята доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Сити-Подмосковный" зарегистрирован ФНС РФ 18.10.2007, за № 1028-94135580 от 18.10.2007, Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 07.04.2015 №00/11
5. Сведения о наличии решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об оспаривании государственной регистрации права (без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа):	данные отсутствуют
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Голова Н. М.

М.П.

Раздел 3

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

Земельный участок			
Лист № _____ Раздела 3			
Всего листов раздела 3:		Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____		Всего листов выписки: _____	
Кадстровый номер:		50:03:0000000:140253	

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1: _____

Условно обозначены: _____

Ведущий специалист-эксперт _____

Голова Н. М. _____

М.П.

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

Раздел 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок	
Лист № _____ Раздела 1	
Всего листов раздела 1: _____	
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
Кадстровый номер: 50:03:0000000:140257	

Номер кадастрового квартала:	50:03:0000000
Дата присвоения кадастрового номера:	03.08.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Московская область, р-н Раменский, с. Карово
Площадь:	824078 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	152841373.60
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:03:0000000:140124
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	под данное строительство с правом ведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Граница земельного участка пересекает границу земельного участка (земельного участка) с кадастровым номером (кадастровые номера) 50:03:0000000:13788
Получатель выписки:	Закрытое паевое общество "Управляющая компания "РВМ Капитал", Д.У. Закрытое паевое общество (федеральная форма собственности) "РВМ-Подмосковный"

Ведущий специалист-эксперт _____

Голова Н. М. _____

М.П.

Решение 2

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

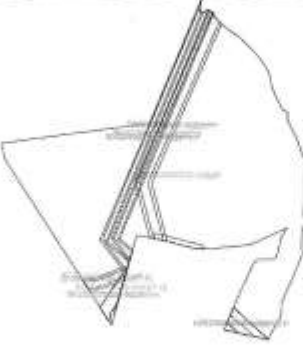
Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок	
Лист № <u>1</u> Решения 2	Всего листов решения 2
06.08.2018	Всего листов выписки
Кадастровый номер: 50:23:0000000:160257	
1. Правообладатель (правообладатели):	Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал», ИНН: 7722563196, ОГРН: 1057749282810
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50:23:0000000:160257-50:023/2018-1 от 03.08.2018
3. Документ, основание:	3.1. Решение о разделе земельного участка от 04.04.2018
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Доверительное управление. Участок является частью в 700 м по направлению на северо-запад от центра жилой дом, расположенного на территории участка, адрес: ориентир: обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новодмитровское, село Карпово, дом 2, кв. № 50:23:0000000:13. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под размещение объектов с правом владения жилым домом с правом регистрации проживания в нем, общая площадь 3033985 кв. м
дата государственной регистрации:	03.08.2018
номер государственной регистрации:	50:23:0000000:160257-50:023/2018-2
права, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 27.01.2016 по 01.12.2027
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал», ИНН: 7722563196, ОГРН: 1057749282810
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Земельный фонд "Солда Подмосковный"» зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007; за № 1028-44135580 от 18.10.2007; Договор о поручении прав и обязанностей по договору доверительного управления паевыми инвестиционными фондами от 07.04.2015 №06/11
4.1.2	
вид:	Доверительное управление. Участок является частью в 700 м по направлению на северо-запад от центра жилой дом, расположенного на территории участка, адрес: ориентир: обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новодмитровское, село Карпово, дом 2, кв. № 50:23:0000000:13. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под размещение объектов с правом владения жилым домом с правом регистрации проживания в нем, общая площадь 3033985 кв. м
дата государственной регистрации:	03.08.2018
номер государственной регистрации:	50:23:0000000:160257-50:023/2018-1
права, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 27.01.2016 по 01.12.2027
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал», ИНН: 7722563196, ОГРН: 1057749282810
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Земельный фонд "Солда Подмосковный"» зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007; за № 1028-44135580 от 18.10.2007; Договор о поручении прав и обязанностей по договору доверительного управления паевыми инвестиционными фондами от 07.04.2015 №06/11
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Листов Н. М.

Земельный участок	
Лист № <u>Решения 2</u>	Всего листов решения <u>2</u>
Всего решений: <u>1</u>	Всего листов выписки: <u>1</u>
06.08.2018	
Кадастровый номер:	50:23:0080000:160257
вид:	Доверительное управление. Участок находится примерно в 700 м по направлению на северо-запад от ориентира: жилой дом, расположенный за пределами участка, адрес ориентира: обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новократовское, с/пос. Карпово, дом 2, код № 50.23.0020460.13. Земельный участок, который земля: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, общая площадь 1013085 кв. м
дата государственной регистрации:	03.08.2018
номер государственной регистрации:	50.23.0060090:160257-50/023/2018-4
срок, на который установлен ограничение прав и обременение объекта:	с 27.01.2016 по 03.12.2027
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременения объекта:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Кашиха», ИНН: 7722563196, ОГРН: 1057749282810
основание государственной регистрации:	Принята доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Жилищный фонд "Сотка Подмосковский" зарегистрирована ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-94133580 от 18.10.2007; Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 07.04.2015 №06/11
5. Сведения о наличии решений об отплате объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	
Галкина Н. М.	

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

Лист 3

Земельный участок	
Лист № <u>Решения 2</u>	Всего листов решения <u>2</u>
Всего решений: <u>1</u>	Всего листов выписки: <u>1</u>
06.08.2018	
Кадастровый номер:	50:23:0080000:160257
План (чертеж, фото) земельного участка:	
	
Масштаб: 1:	Решение обременение:
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	
Галкина Н. М.	

Сельскохозяйственного назначения:		
Государственный регистратор	ПОДПИСЬ	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	ПОДПИСЬ	ИННОВАЦИИ, БЕЗОПАСНОСТЬ

М.П.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
(далее - Управление ФСГР, кадастра и картографии)

Лист 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок				
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1	Всего разделов	Всего листов выписки
06.08.2018				
Кадастровый номер:		50:23:0000000:160259		
Номер кадастрового квартала:		50:23:0000000		
Дата присвоения кадастрового номера:		03.08.2018		
Размер присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют		
Адрес:		Росси́йская Федера́ция, Моско́вская о́бласть, р-н Раменский, с Карпово		
Площадь:		2182 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:		331738,40		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют		
Категория земель:		Земли сельскохозяйственного назначения		
Вид разрешенного использования:		под дачное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем		
Статус земли об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:		Граница земельного участка перекрывает границы земельного участка (земельного участка) с кадастровым номером (кадастровые номера) 50:23:0000000:153788. Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельного участка) с кадастровым номером (кадастровые номера) 50:23:0000000:160256.		
Получатель выписки:		Закрытое акционерное общество "Уральская компания "РВМ Капитал", Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РВМ-Подмосковный"		

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

Галкина Н. М.

М.П.

Лист 2

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

Земельный участок	
Лист №	Раздела 1
06.08.2018	
Кадастровый номер:	
50:23:0000000:160259	
1. Приобретатель (приобретатели):	1.1. Закрытое акционерное общество "Уральская компания "РВМ Капитал", Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РВМ-Подмосковный", ИНН: 7722563196, ОГРН: 1057749282810
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50:23:0000000:160259-50:023/2018-1 от 03.08.2018
3. Документ-основание:	3.1. Решение о разделе земельного участка от 04.06.2018
Ограничения прав и обременения объекта недвижимости:	
вид:	Доверительное управление. Участок находится примерно в 700 м по прямой линии от сквера-зона от оздоровления жилой зоны, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новокараповское, село Карпово, дом 2, кв. № 50:23:0020460:13. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: под дачное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, общая площадь 3033083 кв. м
дата государственной регистрации:	03.08.2018
номер государственной регистрации:	50:23:0000000:160259-50:023/2018-2
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 27.01.2016 по 01.12.2027
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Закрытое акционерное общество "Уральская компания "РВМ Капитал", ИНН: 7722563196, ОГРН: 1057749282810
основание государственной регистрации:	Принято доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Созвездие Подмосковья" регистрацией ФСФР России 16.10.2007, за № 1028-04133580-01 от 18.10.2007; Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 07.04.2015 №66/18
4. Сведения о наличии реестра об объекте недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
5. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав собственности в случае залога ипотеки третьего лица, ипотека:	данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

Галкина Н. М.

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Объект недвижимости: земельный участок

Земельный участок				
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
06.08.2018				
Кодификационный номер:		50:23:0000000:160259		
План (чертеж, схема) земельного участка				
Масштаб 1: _____ Условные обозначения: _____				
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ			Голован Н. М.	
М.П.				



Генеральному директору
ООО «ФондОценки»
Ивашковой Н.П.

Ихл № _____
От «03» августа 2018
На № _____
От «___» _____ 2018

ЗАО УН «РВМ» Наименование Д.У. ЭПИФ недвижимости «РВМ» – Подмосковный, настоящим информирует, что земельный участок с кадастровым номером 50:23:0000000:160256 площадью 15 592 м² и земельный участок с кадастровым номером 50:23:0000000:160259 площадью 2 382 м², принадлежащие на праве собственности пайщикам ЭПИФ недвижимости «РВМ-Подмосковный», полностью заняты дорожной общей пользования, являющейся единственным подпадающим путем к ул. Снежинка д. Воронцово и ул. Снежинка с. Карпово Новохаритоньевского с/п. Раменского района Московской области. Данные участки невозможно использовать по другому назначению.

В соответствии с доверенностью с администрацией Раменского района планируется передать земельный участок с кадастровым номером 50:23:0000000:160256 в муниципальную собственность для целей реконструкции и последующей эксплуатации линейной дороги силами муниципального образования.



Заместитель Генерального директора –
Финансовый директор

Володарский А.В.

Исполнитель: Анна Литвинова (доб. 418)

ЗАО УН «РВМ» Наименование Д.У. ЭПИФ недвижимости «РВМ» – Подмосковный, настоящим информирует, что земельный участок с кадастровым номером 50:23:0000000:160256 площадью 15 592 м² и земельный участок с кадастровым номером 50:23:0000000:160259 площадью 2 382 м², принадлежащие на праве собственности пайщикам ЭПИФ недвижимости «РВМ-Подмосковный», полностью заняты дорожной общей пользования, являющейся единственным подпадающим путем к ул. Снежинка д. Воронцово и ул. Снежинка с. Карпово Новохаритоньевского с/п. Раменского района Московской области. Данные участки невозможно использовать по другому назначению.

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

Лист 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
(наименование объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1	Всего разделов
29.01.2020			
Кадастровый номер:	50:23:0010371:17		
Номер кадастрового квартала:	50:23:0010371		
Дата присвоения кадастрового номера:	02.11.1993		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Нерокозариновское, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала		
Площадь:	29713 +/- 1508 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:	15880482.01		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	земли сельскохозяйственного назначения		
Виды разрешенного использования:	под размещение строительства жилого дома с правом регистрации прописки в нем		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее уточненные"		
Способы оценки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ - Подмосковский"		
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Тимошина Т. В.	
(подпись)		(подпись)	



Лист 2

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

Земельный участок	
(наименование объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела 1
29.01.2020	
Кадастровый номер:	50:23:0010371:17
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владелец инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ - Подмосковский" данные о которых регистрируются по основанию данных актовых листов кадастров инвестиционных пая в реестре владельцев инвестиционных паев и отчетов деятельности инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 50:23:0010371:17-50:023/2020-7 от 29.01.2020
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи земельных участков от 26.12.2019 №01/РВМ-19
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Нерокозариновское, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала, код № 50:23:0010371:17, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: под размещение строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации прописки в нем, общая площадь 29713 кв. м
4. 1.1.1.	дата государственной регистрации: 29.01.2020
	номер государственной регистрации: 50:23:0010371:17-50:023/2020-8
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта: с 29.01.2020 по 01.12.2027
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта: Закрытый акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РВМ Подмосковский", ИНН: 7722563196
	основание государственной регистрации: Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Солка Подмосковский" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007с за № 1028-94155580 от 18.10.2007; Договор купли-продажи земельных участков от 26.12.2019 №01/РВМ-19
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации права собственности в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	
Тимошина Т. В.	
(подпись)	



Раздел 3

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

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

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

Раздел 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок	
Лист № _____ Раздела 1	
Всего листов раздела 1:	
Всего разделов:	
Всего листов выписки:	
29.01.2020	
Кадастровый номер:	
50:23:0010371:22	
Номер кадастрового квартала:	50:23:0010371
Дата присвоения кадастрового номера:	02.11.1993
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	обл. Московская, р-н Раменский, с/поселок Новохаритоминово, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала
Площадь:	29142 +/- 1494 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	15535841,87
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	под дачное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ - Подмосковский"
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Тимохина Т. В.



Лист 2

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

Земельный участок		Информация о недвижимости	
Лист № _____ Раздела № _____	Всего листов раздела № _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
29.01.2020			
Кадастровый номер:		50:23:0010371:22	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владелец инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ - Подмосковный" данные о котором устанавливаются на основании данных изданных счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов паев владельцев инвестиционных паев.		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общедолевая собственность, № 50:23:0010371:22-50/023/2020-6 от 29.01.2020		
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи земельных участков от 26.12.2019 №В/РВМ-19		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
4. Вид:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Новогарженское, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала, када № 50:23:0010371:22, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: вид данного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, общая площадь 29143 кв. м		
4.1.1. дата государственной регистрации:	29.01.2020		
номер государственной регистрации:	50:23:0010371:22-50/023/2020-7		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 29.01.2020 по 01.12.2027		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РВМ Подмоскловский", ИНН: 7722563196		
основание государственной регистрации:	Правка доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Славя Подмоскловский" зарегистрирован ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-44135580 от 18.10.2007г. Договор купли-продажи земельных участков от 26.12.2019 №В/РВМ-19		
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Тимошенко Т. В.	



Лист 3

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

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



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

Лист 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

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

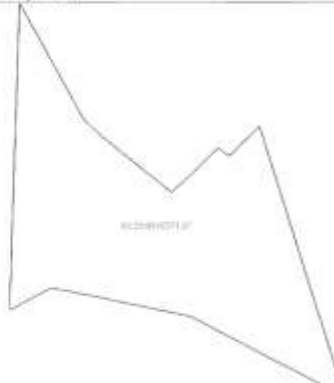
Лист 2

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

Земельный участок	
Лист № _____ Раздел 2 _____ Всего листов раздела 2 _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____	
29.01.2020	
Кадастровый номер: 50:23:0010371:27	
1. Провладелец (пробладелец):	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ - Подмосковский" данные о котором устанавливаются на основании данных выписки из Единого государственного реестра недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 50:23:0010371:27-50:023/2020-8 от 29.01.2020
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи земельных участков от 26.12.2019 №ВРМ-19
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Николартиновское, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала, кад. № 50:23:0010371:27, земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: под данное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, общая площадь 29491 кв. м
дата государственной регистрации:	29.05.2020
номер государственной регистрации:	50:23:0010371:27-50:023/2020-7
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 25.01.2020 по 01.12.2027
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "РВМ Капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РВМ Подмосковский", ИНН: 7723563196
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Солед Подмосковский" зарегистрированы ФНС России 18.10.2007 г. за № 02К-94/33580 от 18.10.2007; Договор купли-продажи земельных участков от 26.12.2019 №ВРМ-19
4. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
5. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ (подпись, наименование должности) _____ Григорук Т. Н. _____ (подпись, наименование должности) _____	

Раздел 3

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

Земельный участок			
Лист № _____ Раздела 1			
Всего листов раздела 1: _____		Всего листов выписки: _____	
29.01.2020		50:23:0010371:27	
Кадастровый номер:		50:23:0010371:27	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: _____		Условные обозначения: _____	
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Тимошенко Т. В.	
(подпись)		(подпись)	

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

Раздел 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок	
Лист № _____ Раздела 1	
Всего листов раздела 1: _____	
Всего листов выписки: _____	
29.01.2020	
Кадастровый номер: 50:23:0010371:23	
Номер кадастрового квартала:	50:23:0010371
Дата присвоения кадастрового номера:	02.11.1993
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новоархаровское, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала
Площадь:	29830 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	15854943.30
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования:	для размещения объектов размещения жилого дома с правом регистрации проживания в нем
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, данные уточнены"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ - Подмосковный"
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Тимошенко Т. В.
(подпись)	(подпись)



Раздел 3

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок				
(для объектов недвижимости)				
Лист №	Раздела 3	Всего листов раздела 1	Всего разделов	Всего листов выписки
29.01.2020				
Кадастровый номер:	50:23:0010371:23			

План (чертеж, схема) земельного участка:

Масштаб 1: Условные обозначения:

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ
(подпись, наименование должности)

Тимохина Т. В.
(подпись, фамилия)

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

Раздел 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок	
(для объектов недвижимости)	
Лист №	Раздела 1
29.01.2020	
Кадастровый номер:	50:23:0010371:26

Номер кадастрового квартала:	50:23:0010371
Дата присвоения кадастрового номера:	02.11.1995
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новокаристовское, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала
Площадь:	29917 +/- 151 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	15895201.27
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем
Статус земли из объектов недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ - Подмосковский"

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ
(подпись, наименование должности)

Тимохина Т. В.
(подпись, фамилия)

Лист 2

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

Земельный участок	
(код объекта недвижимости)	
Лист № 2	Решения 2
Всего листов решения 2	Всего решений
29.01.2020	Всего листов выписки
Кадастровый номер:	50:23:0010371:26
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Выдаются инвестиционные паи - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ - Подмосковский" данные о котором устанавливаются на основании данных первичных счетов кадастровых инвестиционных паев в реестре инвестиционных паев и счетов этого класса паев инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 50:23:0010371:26-50:023/2020-7 от 29.01.2020
3. Документы-основание:	3.1. Договор купли-продажи земельных участков от 26.12.2019 №В/РВМ-19
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4. Вид:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Новоритовское, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала, кад. № 50:23:0010371:26, Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: под данное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, общая площадь 29917 кв. м
4.1.1. дата государственной регистрации:	29.01.2020
4.1.1. номер государственной регистрации:	50:23:0010371:26-50:023/2020-8
4.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 29.01.2020 по 01.12.2027
4.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РВМ Подмосковский", ИНН: 7722563196
4.1.1. наименование государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Село Подмосковский" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1029-04135580 от 18.10.2007; Договор купли-продажи земельных участков от 26.12.2019 №В/РВМ-19
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без возмездного в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	
(подпись, наименование должности, печать)	
Тимокина Т. В.	

Лист 3

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

Земельный участок	
(код объекта недвижимости)	
Лист № 3	Решения 2
Всего листов решения 2	Всего решений
29.01.2020	Всего листов выписки
Кадастровый номер:	50:23:0010371:26
План (чертеж, схема) земельного участка:	
(подпись, наименование должности, печать)	
Масштаб 1: Основные обозначения.	
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	
(подпись, наименование должности, печать)	
Тимокина Т. В.	

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

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

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

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

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

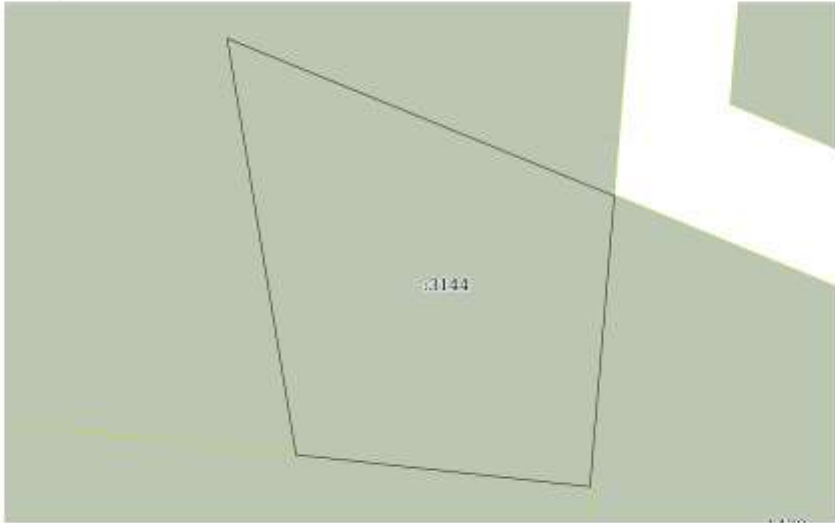
Лист 3

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

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Раздел 3 Лист 4

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

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

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

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 12
06.06.2023г. № КУВН-001/2023-131190622			
Кадастровый номер:	50:23:0020459:15		
Номер кадастрового квартала:	50:23:0020459		
Дата присвоения кадастрового номера:	02.11.1993		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новыхаритоновское, д. Сидорово, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала		
Площадь:	29182 +/- 1495		
Кадастровая стоимость, руб.:	46107,56		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:23:0000000:118		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения		
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного производства		
Сведения о кадастровом номере:	данные отсутствуют		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3046797403.AB1E707A52A8D6A7B Идентификационный номер документа государственной регистрации, кадастра в картографии Действителен с 17.05.2022 по 10.09.2023	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Лист 2			
Земельный участок: вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 12
06.06.2023г. № КУИИИ-001/2023-13190622			
Кадастровый номер:		50:23:0020450:15	
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территория объекта культурного наследия, публичного сервитута:		Земельный участок полностью расположен в границах зоны с регистрационным номером 50:00-6,1859 от 11.08.2022, ограничивающей использование земельного участка в пределах зоны: В границах зон зонирования, подтопления затопления: 1) строительство объектов капитального строительства, не обеспеченных сооружениями и (или) методами инженерной защиты территорий и объектов от негативного воздействия вод; 2) использование сточных вод в целях повышения почвенного плодородия; 3) размещение складов, складостоянок, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих веществ, взрывчатых веществ хранения и захоронения радиоактивных отходов; 4) осуществление антропогенных мер по борьбе с вредными организмами, инвазивными видами: Зона подтопления реки Дорка в Раменском городском округе Московской области, тип: Зона зоны с особыми условиями использования территории, дата решения: 17.05.2022, номер решения: 51, наименование ОГВ-ОМСУ: Московская-Огневое бассейновое водное управление Федерального агентства водных ресурсов, источник официального опубликования: Не требует публикации	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоны:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесов:		данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:		данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утверждён проект межевания территории:		данные отсутствуют	
Условный номер земельного участка:		данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, являющегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства земельного участка, специального использования или иного вида землепользования, использования:		данные отсутствуют	

[illegible]

Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 12
06.06.2023г. № КУВН-001/2023-131190622			
Кадастровый номер:		50:23:0020450:15	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка в целях размещения на нем объектов недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальное, ранее учтенное"		
Особые отметки:	Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренное статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 13.10.2022; реквизиты документа-основания: приказ об утверждении границ зон зонирования, подчинения территории водным ресурсам Москвы, Ока, Учи, Кожьмы, Пахра, Дерна, Сокры на территориях городских округов Бронницы, Кашира, Коломенский, Истринский, Лосино-Петровский, Палкинский Посад, Пушкинский и Раменский Московской области от 17.05.2022 № 51 выдан: Москомво-Омское бассейновое водное управление Федерального агентства водных ресурсов. Сведения, необходимые для заполнения раздела 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.		
Подписальщик выписки:	Хованков Александр Сергеевич		

полное наименование должности		документ подписан электронной подписью Сергей: МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТНАЯ АДМИНИСТРАЦИЯ ВЫСШЕГО РАЙОНА КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Должность: 17.06.2023 по 18.06.2023	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---	-------------------

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

Раздел 2 Лист 4

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 12
06.06.2023г. № КУВН-001/2023-131190622			
Кадастровый номер:		50:23:0020450:15	
1	Правообладатель (правообладатели):	3.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ - Подмосковный"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	3.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:23:0020450:15-50/145/2022-4 28.12.2022 13:07:48
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	28.12.2022 13:07:48	
	номер государственной регистрации:	50:23:0020450:15-50/145/2022-5	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 28.12.2022 по 31.12.2027	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал", ИНН: 7722563196	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи недвижимого имущества, № РВМ/Н, выдан 19.12.2022	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	Правила доверительного управления, выдан 18.10.2007	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

полное наименование должности		документ подписан электронной подписью Сергей: МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТНАЯ АДМИНИСТРАЦИЯ ВЫСШЕГО РАЙОНА КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Должность: 17.06.2023 по 18.06.2023	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---	-------------------

Лист 5

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

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3040470453461074257406747 Выходные: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.08.2022 по 16.08.2023		
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Лист 6

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

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3040470453461074257406747 Выходные: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.08.2022 по 16.08.2023		
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

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

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 12
06.06.2023г. № КУВИ-001/2023-131190622			
Кадастровый номер:		50:23:0020459:15	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:4000		Словесные обозначения:	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	
документ подписан электронной подписью Сергей: 504876456301042584064 Ведущий кадастровый инженер ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.08.2022 по 16.08.2025			

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

Земельный участок вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 2		Всего разделов: 6		Всего листов выписки: 12	
06.06.2023г. № КУВИ-001/2023-131190622							
Кадастровый номер:		50:23:0020459:15					
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки начальной аз	Номер точки конечной аз	Дирекционный угол	Горизонтальное протяжение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	109°44.1'	97.43	данные отсутствуют	50:23:0020459:19	адрес отсутствует
2	1.1.2	1.1.3	237°10.1'	33.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	265°9.7'	32.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	290°11.8'	43.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	265°21.8'	18.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	247°5.9'	44.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.8	262°47.3'	22.06	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	1.1.8	1.1.9	272°26.1'	28.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	1.1.8	1.1.8			данные отсутствуют	50:23:0020459:36	адрес отсутствует
10	1.1.9	1.1.10	252°34.7'	28.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	1.1.10	1.1.11	265°0.0'	36.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	1.1.11	1.1.12	314°31.6'	8.56	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	1.1.11	1.1.11			данные отсутствуют	50:23:0020459:34	адрес отсутствует
14	1.1.12	1.1.13	326°7.7'	42.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	1.1.13	1.1.14	289°45.8'	11.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	1.1.14	1.1.15	245°38.3'	18.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	1.1.15	1.1.16	219°26.3'	17.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	1.1.16	1.1.17	259°55.6'	5.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	1.1.17	1.1.18	263°28.2'	26.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	1.1.18	1.1.19	244°8.5'	5.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	1.1.18	1.1.18			данные отсутствуют	50:23:0020459:34	адрес отсутствует
22	1.1.19	1.1.20	220°7.0'	25.08	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
полное наименование должности		инициалы, фамилия					
документ подписан электронной подписью Сергей: 504876456301042584064 Ведущий кадастровый инженер ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.08.2022 по 16.08.2025							

Лист 9

Земельный участок вид объекта недвижимости							
Лист № 2 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 2		Всего разделов: 6		Всего листов выписки: 12	
06.06.2023г. № КУВИ-001/2023-131190622				Кадастровый номер: 50:23:0020459:15			
1	2	3	4	5	6	7	8
23	1.1.20	1.1.21	273°31.2'	6.35	данные отсутствуют	50:23:0020459:34	адрес отсутствует
24	1.1.21	1.1.22	284°20.0'	30.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	1.1.22	1.1.23	241°46.5'	33.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	1.1.23	1.1.24	289°34.9'	24.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	1.1.24	1.1.25	254°22.6'	17.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	1.1.25	1.1.26	270°31.0'	14.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	1.1.26	1.1.27	299°54.8'	20.13	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	1.1.27	1.1.28	279°18.3'	8.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
31	1.1.28	1.1.29	26°2.8'	131.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	1.1.29	1.1.30	110°43.9'	67.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
33	1.1.30	1.1.31	182°12.4'	44.95	данные отсутствуют	50:23:0020459:694	данные отсутствуют
34	1.1.30	1.1.30			данные отсутствуют	50:23:0000000:117715	данные отсутствуют
35	1.1.31	1.1.1	87°23.0'	332.77	данные отсутствуют	50:23:0020459:694	данные отсутствуют

полное наименование должности		документ подписан электронной подписью Сертификат: 30448746346104285406474 Владельцу: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.08.2022 по 16.08.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---	-------------------

Раздел 3.2 Лист 10

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

Земельный участок вид объекта недвижимости					
Лист № 1 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 2		Всего разделов: 6	
Всего листов выписки: 12					
06.06.2023г. № КУВИ-001/2023-131190622					
Кадастровый номер:			50:23:0020459:15		
Сведения о характерных точках границы земельного участка					
Система координат МСК-50, зона 2					
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м	
	X	Y			
1	2	3	4	5	
1	446981.71	2256660.51	*	7.5	
2	446966.52	2256328.09	*	7.5	
3	447011.44	2256329.82	*	0.3	
4	447035.19	2256267.07	*	0.3	
5	446916.8	2256209.21	*	0.3	
6	446915.35	2256218.06	*	0.3	
7	446905.31	2256235.51	*	0.3	
8	446905.18	2256249.92	*	0.3	
9	446909.8	2256266.44	*	0.3	
10	446901.48	2256289.83	*	0.3	
11	446917.47	2256319.62	*	0.3	
12	446909.94	2256349.09	*	0.3	
13	446909.55	2256355.43	*	0.3	
14	446928.73	2256371.59	*	0.3	
15	446931.1	2256376.48	*	0.3	
16	446934.14	2256403.04	*	0.3	
17	446935.11	2256408.5	*	0.3	
18	446948.69	2256419.67	*	0.3	
19	446956.13	2256436.1	*	0.3	
20	446952.21	2256447.01	*	0.3	
21	446916.62	2256470.9	*	0.3	
22	446910.62	2256477	*	0.3	

полное наименование должности		документ подписан электронной подписью Сертификат: 30448746346104285406474 Владельцу: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.08.2022 по 16.08.2025	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---	-------------------

Лист 11

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

полное наименование должности		 документ подписан электронной подписью Сертификат: 30448704634610428456847 Идентификационная служба государственной регистрации, кадастра и картографии Действителен с 17.05.2022 по 16.08.2025	инициалы, фамилия

Раздел 4.1 Лист 12

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

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

полное наименование должности		 документ подписан электронной подписью Сертификат: 30448704634610428456847 Идентификационная служба государственной регистрации, кадастра и картографии Действителен с 17.05.2022 по 16.08.2025	инициалы, фамилия

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

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

Расселл 1. Диск 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 10
06.06.2023г. № КУВИ-001/2023-13119120			
Кадастровый номер:	50:23:0020459-14		
Номер кадастрового квартала:	50:23:0020459		
Дата присвоения кадастрового номера:	02.11.1993		
Ранге присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новокаристовское, д. Сидорово, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала		
Площадь:	29654 кв. м 1507		
Кадастровая стоимость, руб.:	46853 32		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:23:0000000-118		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения		
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного производства		
Сведения о кадастровом инженерѐ	данные отсутствуют		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Стороженко Юлиан Юрьевич Начальник ОБЩЕРАЙОНА СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.08.2022 по 16.08.2023	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	--	--	-------------------

Дат 2

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 10
06.06.2023г. № КУИИ-001/2023-13191120	50:23:0020459:14		
Кадастровый номер:			
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 50:00-6.1859 от 11.08.2022, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: В границах зон заповедника, подполнения запрещаются: 1) строительство объектов капитального строительства, не обеспеченных сооружениями и (или) методами инженерной защиты территорий от негативного воздействия вод; 2) использование сточных вод в целях повышения почвенного плодородия; 3) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов; 4) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами., вид/наименование: Зона подполнения реки Дорка в Раманском городском округе Московской области, тип: Иная зона с особыми условиями использования территории, дата решения: 17.05.2022, номер решения: 51, наименование ОГВ/ОМСУ: Московско-Онежское бассейновое водное управление Федерального агентства водных ресурсов, источник официального опубликования: Не требует публикации		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоны:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		

ПОДПИС НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сергей Николаевич Шендеров Ведущий специалист государственной регистрации, кадастра и картографии Действителен с 17.08.2022 по 16.08.2023	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	--	--	-------------------

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

полное наименование должности		документ подписан электронной подписью Сертификат: 3040724563104287406746 Восстановил: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---	-------------------

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

Раздел 2 Лист 4

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

полное наименование должности		документ подписан электронной подписью Сертификат: 3040724563104287406746 Восстановил: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---	-------------------

Лист 5

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

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3040478453461042457406474 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.08.2012 по 16.08.2023		
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Лист 6

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

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3040478453461042457406474 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.08.2012 по 16.08.2023		
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

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

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 10
06.06.2023г. № КУВМ-001/2023-131191120			
Кадастровый номер:		50:23:0020459-14	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:3000		Словесные обозначения:	
полное наименование должности		документ подписан Электронной подписью Сергей: 5040764546104АТСА00А76 Ведомство: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.06.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

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

Земельный участок вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 1		Всего разделов: 6		Всего листов выписки: 10	
06.06.2023г. № КУВМ-001/2023-131191120							
Кадастровый номер:		50:23:0020459-14					
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки кавалы 35	Номер точки кавалы 35	Дирекционный угол	Горизонтальное продолжение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
1	1.1.1	1.1.2	98°19.4'	40.69	данные отсутствуют	50:23:0000000:164293	alex_kijnyakov@yandex.ru, Москва г, ул. Народного Ополчения, д. 11, кв. 656
2	1.1.2	1.1.3	102°23.0'	336.6	данные отсутствуют	50:23:0020461-2	адрес отсутствует
3	1.1.3	1.1.4	344°46.9'	81.53	данные отсутствуют	50:23:0020461-2	адрес отсутствует
4	1.1.4	1.1.5	110°43.9'	117.8	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	235°11.3'	266.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	320°13.6'	124.37	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.1	301°27.8'	186.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

полное наименование должности		документ подписан Электронной подписью Сергей: 5040764546104АТСА00А76 Ведомство: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.06.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------

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

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 1		Всего разделов: 6
Всего листов выписки: 10				
06.06.2023г. № КУВН-001/2023-131191120				
Кадастровый номер:		50:23:0020459:14		
Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат МСК-50, зона 2				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	447100.22	2255746.08	*	0.3
2	447094.33	2255786.34	*	0.3
3	447022.15	2256115.11	*	0.3
4	447100.82	2256093.71	*	0.3
5	447059.12	2256203.88	*	0.3
6	446907.03	2255985.15	*	0.3
7	447002.62	2255905.58	*	0.3
1	447100.22	2255746.08	*	0.3

полное наименование должности		 документ подписан электронной подписью Сертификат: 304470459140012023-131191120 Владельцу: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 16.08.2023	инициалы, фамилия

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

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 4.1		Всего листов раздела 4.1: 1
Всего разделов: 6		Всего листов выписки: 10
06.06.2023г. № КУВН-001/2023-131191120		
Кадастровый номер:		50:23:0020459:14
Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ об утверждении границ зон затопления, подтопления поверхностными водами рек Москва, Ока, Уна, Клязьма, Пахра, Дорка, Северка на территориях городских округов Бронницы, Кашира, Коломенский, Истринский, Лосино-Петровский, Павловский Посад, Пушкинский и Раменский Московской области от 17.05.2022 № 51; выдан: Московско-Окское бассейновое водное управление Федерального агентства водных ресурсов; Содержание ограничения (обременения): В границах зон затопления, подтопления запрещаются: 1) строительство объектов капитального строительства, не обеспеченных сооружениями и (или) методами инженерной защиты территорий и объектов от негативного воздействия вод; 2) использование сточных вод в целях повышения почвенного плодородия; 3) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов; 4) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами; ; Реестровый номер границы: 50:00-6.1859; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Зона подтопления реки Дорка в Раменском городском округе Московской области; Тип зоны: Иная зона с особыми условиями использования территории

полное наименование должности		 документ подписан электронной подписью Сертификат: 304470459140012023-131191120 Владельцу: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 16.08.2023	инициалы, фамилия

Фонд publicly-правовой компании "Роскомстрой" на Московской области
 Выводы из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

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

Раздел 1 Лист 1			
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26
06.06.2023, № КУВМ-001/2023-1318695			
Кадастровый номер:	50:23:0020450/004		
Номер кадастрового квартала:	50:23:0020450		
Дата присвоения кадастрового номера:	11.08.2022		
Генеральный кадастровый номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Российская Федерация, Московская область, Раменский городской округ		
Площадь:	142158 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:	3084828,6		
Кадастровые номера расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:23:0020450/04		
Кадастровые номера обременяемых объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения		
Цель размещения недвижимости:	для сельскохозяйственного производства		
Сведения о кадастровом номере:	образован из 3 земельных участков путем раздела земельного участка с кадастровым номером 50:23:0020450/04, расположенного обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новодевичинское, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала		
Сведения о лесах, иных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют		

 документ подписан электронной подписью: Сергей Иванович ПОДКОПАЕВ Начальник Службы кадастра и картографии Раменского и ТУС ООО «Р.С.С.С.»		инициалы, фамилия
---	--	-------------------

Лист 2			
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26
06.06.2023, № КУВМ-001/2023-1318695			
Кадастровый номер:	50:23:0020450/004		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоны:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, истинных угодий, лесного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект зонирования территории:	данные отсутствуют		
Удвоенный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключения договора, предусматривающего предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органам государственной власти или органам местного самоуправления, находящимся в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства надземного или наземного сооружения или наземного сооружения:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании раздела об объекте недвижимости участка и (или) разделов об объекте недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельного участка:	данные отсутствуют		
Статус земель об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Специальные отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ по кадастровому номеру (кадастровым номерам): 50:23:0000000/04498. Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных		

 документ подписан электронной подписью: Сергей Иванович ПОДКОПАЕВ Начальник Службы кадастра и картографии Раменского и ТУС ООО «Р.С.С.С.»		инициалы, фамилия
---	--	-------------------

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела: 1-4	Всего раздела: 8	Всего листов выписки: 26
06.06.2023г. № КУ ВМ-001/2023-1318695			
Кадастровый номер:		50:23:0020450/004	
		в реестре прав, ограниченный прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 11.05.2022; реквизиты документа-основания: постановление "О порядке установления ограничений зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительством Российской Федерации; в государственном кадастре недвижимости от 24.07.2007 № 221-03 выдан: Правительством РФ; вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 11.05.2022; реквизиты документа-основания: постановление "О порядке установления ограничений зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительством Российской Федерации; в государственном кадастре недвижимости от 24.07.2007 № 221-03 выдан: Правительством РФ; вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 11.05.2022; реквизиты документа-основания: распоряжение об установлении публичного сервитута в интересах публичного акционерного общества "Россети Московский регион" на земель и частей земельных участков, расположенных на территории Раменского городского округа, Орехово-Зуевского городского округа и городского округа Воскресенск Московской области, в целях размещения существующего объекта электросетевого хозяйства ЛЭП 110 кВ "Исконно-Смарт" от 25.11.2021 № 159Р-2/189 выдан: Министерством юстиции Московской области, вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 13.10.2022; реквизиты документа-основания: приказы об утверждении границ зон заповедания, подтопления, загромождения выданы рек Москва, Ока, Уфа, Клязьма, Пакра, Дорца, Севера на территориях городских округов Бронницы, Кашира, Коломенский, Истринский, Лосино-Петровский, Павловский Посад, Пушкинский и Раменский Московской области от 17.05.2022 № 51 выдан: Москомисси-Окское бассейновое водное управление Федерального агентства водных ресурсов, вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 01.04.2023; реквизиты документа-основания: распоряжение об установлении публичного сервитута в интересах публичного акционерного общества "Россети Московский регион" на земель и частей земельных участков, расположенных на территории Раменского городского	
		 документ подписан электронной подписью: Одобрено: ЗАКОННОСТЬЮ ПОДПИСАНО Иванов С.В. ДИРЕКТОРА СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Закреплено в 13.06.2023 в 10:08:02	
ПОДПИСЬ ЗАКОННОУСТАНОВЛЕННОГО ДОЛЖНОСТНОГО ЛИЦА		ИННОВАЦИОННАЯ ФИНАНСИРОВАНИЕ	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела: 1-4	Всего раздела: 8	Всего листов выписки: 26
06.06.2023г. № КУ ВМ-001/2023-1318695			
Кадастровый номер:		50:23:0020450/004	
		сервиту, городского округа Воскресенск, Орехово-Зуевского городского округа Московской области, в целях размещения существующего объекта электросетевого хозяйства ЛЭП 110 кВ "Исконно-Воскресенск" от 10.10.2022 № 159Р-2/101 выдан: Министерством юстиции Московской области.	
Получатель выписки:		Хисомов Александр Сергеевич	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела: 1-4	Всего раздела: 8	Всего листов выписки: 26
06.06.2023г. № КУ ВМ-001/2023-1318695			
Кадастровый номер:		50:23:0020450/004	
		 документ подписан электронной подписью: Одобрено: ЗАКОННОСТЬЮ ПОДПИСАНО Иванов С.В. ДИРЕКТОРА СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Закреплено в 13.06.2023 в 10:08:02	
ПОДПИСЬ ЗАКОННОУСТАНОВЛЕННОГО ДОЛЖНОСТНОГО ЛИЦА		ИННОВАЦИОННАЯ ФИНАНСИРОВАНИЕ	

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

Лист 2 из 5

Земельный участок под объектом недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26
06.06.2023; № КУВМ-001/2023-1318995			
Кадастровый номер:		50:23:0020450/094	
1	Принадлежность (правообладатель)	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РМ - Подмосковский"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Идентификатор, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:23:0020450/094-50/45/2023-5 28.12.2022 13:07:48
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Договорительное управление
	дата государственной регистрации:		28.12.2022 13:07:48
	номер государственной регистрации:		50:23:0020450/094-50/45/2023-5
	сроки, на которые установлены ограничения прав и обременения объекта недвижимости:		Срок действия с 28.12.2022 по 31.12.2027
	лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременения объекта недвижимости:		Закрытый акционерный общество Управление компании "РМ Катания", ИНН: 7922563156
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи недвижимого имущества, № РВМ/В, выдан 19.12.2022
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничение права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		Правила договорительного управления, выдан 18.10.2007
	сведения об управлении залогом и о договоре уступки залогом, если такой договор заключен для управления залогом:		данные отсутствуют

подпись государственного должностного лица		подпись, фамилия	
 документ подписан электронной подписью Специальным образом Выдана СЕДИТЕЛЬНОМ СПОСОБЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Закреплено в 15.06.2023 по 15.06.2023			

Лист 5

Земельный участок под объектом недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26
06.06.2023; № КУВМ-001/2023-1318995			
Кадастровый номер:		50:23:0020450/094	
5	Сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обязательной документарной закладной или электронной закладной:		
6	Сведения о наличии изменений или дополнений в зарегистрированную запись об ипотеке:		
6	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заключенные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
8	Сведения о включении в отношения зарегистрированного права:		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о наличии государственной регистрации безличного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
11	Приобретения и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделан в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

подпись государственного должностного лица		подпись, фамилия	
 документ подписан электронной подписью Специальным образом Выдана СЕДИТЕЛЬНОМ СПОСОБЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Закреплено в 15.06.2023 по 15.06.2023			

Земельный участок из объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего раздела: 8	Всего листов выписки: 26
06.06.2023г. № КУ ВМ-001/2023-13118995			
Катастровый номер:		50:23:0020450/004	
11	Сведения о возможности государственной регистрации переходов, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данных отсутствуют	

 документ подписан электронной подписью: Олегом Ивановичем ПОДМОСКОВНЫМ Именно: ОЛЕГ ИВАНОВИЧ ПОДМОСКОВНЫЙ РЕГИСТРАЦИЯ, КАДАСТР И КАРТОГРАФИЯ Зачислено в 15.06.2023 в 15:06:2023		инициалы, фамилия
ПОДПИСЬ ИЛИ КОМПЕТЕНТНОЕ ПОДПИСАНИЕ		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Раздел 3 - Лист 8

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок из объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего раздела: 8	Всего листов выписки: 26
06.06.2023г. № КУ ВМ-001/2023-13118995			
Катастровый номер:		50:23:0020450/004	
План (картин, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:20,000		Полная информация	
		документ подписан электронной подписью: Олегом Ивановичем ПОДМОСКОВНЫМ Именно: ОЛЕГ ИВАНОВИЧ ПОДМОСКОВНЫЙ РЕГИСТРАЦИЯ, КАДАСТР И КАРТОГРАФИЯ Зачислено в 15.06.2023 в 15:06:2023	
ПОДПИСЬ ИЛИ КОМПЕТЕНТНОЕ ПОДПИСАНИЕ		инициалы, фамилия	

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

Земельный участок вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 3.1			Всего листов раздела 3.1: 2		Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 26
06.06.2023, № КУИ/01/2023-13188951							
Кадастровый номер:			50:23:0020450/094				
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Помет точки начальной зачерчен ая	Дерекисланный уток	Горизонтальное проецирование, м	Описание закрепления на местности	Кадастровый номер соседних участков	Ссылки на адреса правообладателей соседних земельных участков	
1	2	3	4	5	6	7	
1	1.1.1	0.1.2	87°23.0'	326.97	данные отсутствуют	50:23:0000000:165043	адрес отсутствует
2	1.1.2	0.1.3	88°19.3'	258.78	данные отсутствуют	50:23:0000000:165043	адрес отсутствует
3	1.1.3	0.1.4	7°52.0'	141.37	данные отсутствуют	50:23:0000000:165043	адрес отсутствует
4	1.1.4	0.1.5	7°54.0'	175.51	данные отсутствуют	50:23:0000000:165043	адрес отсутствует
5	1.1.5	0.1.6	7°54.0'	73.85	данные отсутствуют	50:23:0000000:165043	адрес отсутствует
6	1.1.6	0.1.7	8°10.4'	228.05	данные отсутствуют	50:23:0000000:165043	адрес отсутствует
7	1.1.7	0.1.8	8°10.2'	162.76	данные отсутствуют	50:23:0000000:165043	адрес отсутствует
8	1.1.8	0.1.9	8°24.3'	185.53	данные отсутствуют	50:23:0000000:165043	адрес отсутствует
9	1.1.9	1.1.10	49°58.2'	68.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	1.1.10	1.1.11	49°54.1'	8.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	1.1.11	1.1.12	49°58.8'	0.96	данные отсутствуют	50:23:0000000:154498(2)	адрес отсутствует; vadim-ekolog@yandex.ru
12	1.1.12	1.1.13	140°38.9'	181.98	данные отсутствуют	50:23:0000000:154498(2)	адрес отсутствует; vadim-ekolog@yandex.ru
13	1.1.13	1.1.14	218°59.3'	158.21	данные отсутствуют	50:23:0020450/095(2)	9262482184@gmail.ru, обл. Московская, р-н. Люберецкий, т. Малаховка, ул. Калитина, д. 1-а
14	1.1.14	1.1.15	236°58.8'	14	данные отсутствуют	50:23:0020450/095, 50:23:0020450/095(2)	адрес отсутствует; 9262482184@gmail.ru, обл. Московская, р-н. Люберецкий, т. Малаховка, ул. Калитина, д. 1-а
15	1.1.15	1.1.16	270°48.7'	5.29	данные отсутствуют	50:23:0020450/095	адрес отсутствует
16	1.1.16	1.1.17	323°23.6'	116.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	1.1.17	1.1.18	261°50.5'	137.67	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	1.1.18	1.1.19	261°50.5'	162.76	данные отсутствуют	50:23:0020450/095	адрес отсутствует
19	1.1.19	1.1.20	261°50.4'	222.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	1.1.20	1.1.21	281°41.0'	68.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

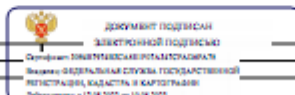


документ подготовлен
электронной подписью
Сергей Александрович Потапович

Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
Исходящий документ
И

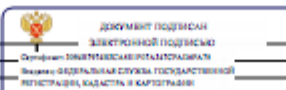


Земельный участок вид объекта недвижимости							
Лист № 2 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 2		Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 26	
06.06.2023, № КУИ/01/2023-13188951							
Кадастровый номер:				50:23:0020450/094			
1	2	3	4	5	6	7	8
21	1.1.21	1.1.22	281°41.0'	175.51	данные отсутствуют	50:23:0020450/12	адрес отсутствует
22	1.1.22	1.1.23	281°42.0'	149.91	данные отсутствуют	50:23:0020450/10	адрес отсутствует
23	1.1.23	1.1.24	268°19.2'	268.76	данные отсутствуют	50:23:0020450/10	адрес отсутствует
24	1.1.24	1.1.25	267°23.0'	332.77	данные отсутствуют	50:23:0020450/15	данные отсутствуют
25	1.1.25	1.1.26	2°11.4'	44.95	данные отсутствуют	50:23:0020450/15	данные отсутствуют
26	1.1.26	1.1.27	2°12.2'	11.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	1.1.27	1.1.28	2°14.2'	13.33	данные отсутствуют	50:23:0000000:117715	данные отсутствуют



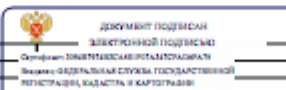
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26	
06.06.2023г. № КУВН-001/2023-131189951				
Кадастровый номер:		50:23:0020450/094		
Сведения о характеристиках точек границы земельного участка				
Система координат МСК-90				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границы земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	447036.72	2266330.8	-	2.5
2	447051.58	2266656.03	-	2.5
3	447072.63	2266911.51	-	2.5
4	447117.08	2267048.72	-	2.5
5	447172.10	2267212.38	-	2.5
6	447195.38	2267282.46	-	2.5
7	447231.03	2267507.71	-	2.5
8	447266.48	2267668.47	-	2.5
9	447343.89	2267833.36	-	2.5
10	447388.43	2267885.7	-	2.5
11	447393.9	2267892.12	-	2.5
12	447394.82	2267892.88	-	2.5
13	447263.8	2268008.24	-	2.5
14	447122.61	2267902.3	-	2.5
15	447114.98	2267890.86	-	2.5
16	447115.08	2267885.29	-	2.5
17	447208.88	2267815.59	-	2.5
18	447187.33	2267679.41	-	2.5
19	447161.89	2267518.85	-	2.5
20	447127.13	2267329.03	-	2.5
21	447105.73	2267234.33	-	2.5
22	447050.82	2267067.7	-	2.5

ПОДПИСЬ НАКАНУНОВАННОГО ДОЛЖНОСТНОГО			Инициалы, фамилия

Лист 12

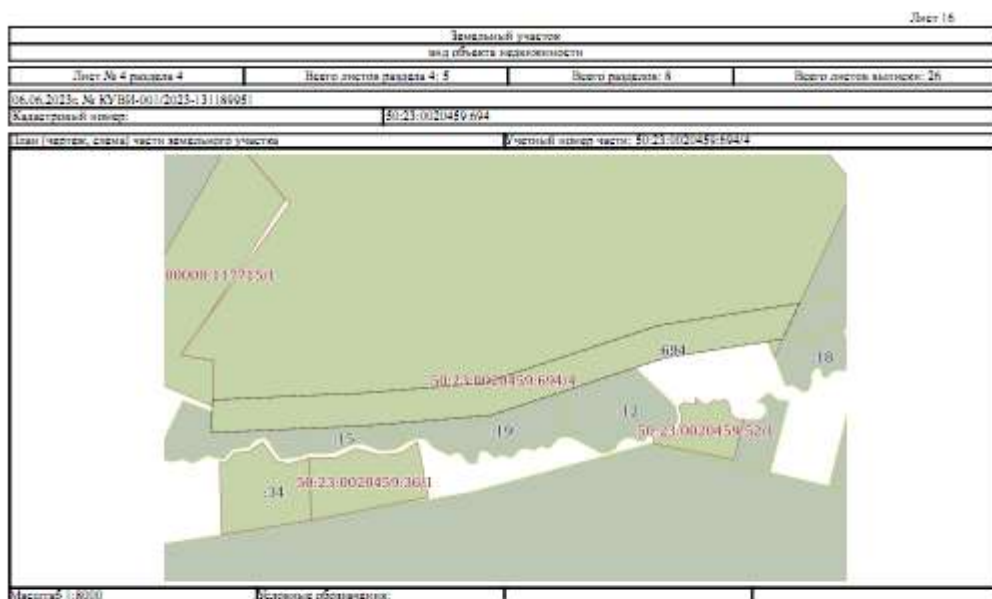
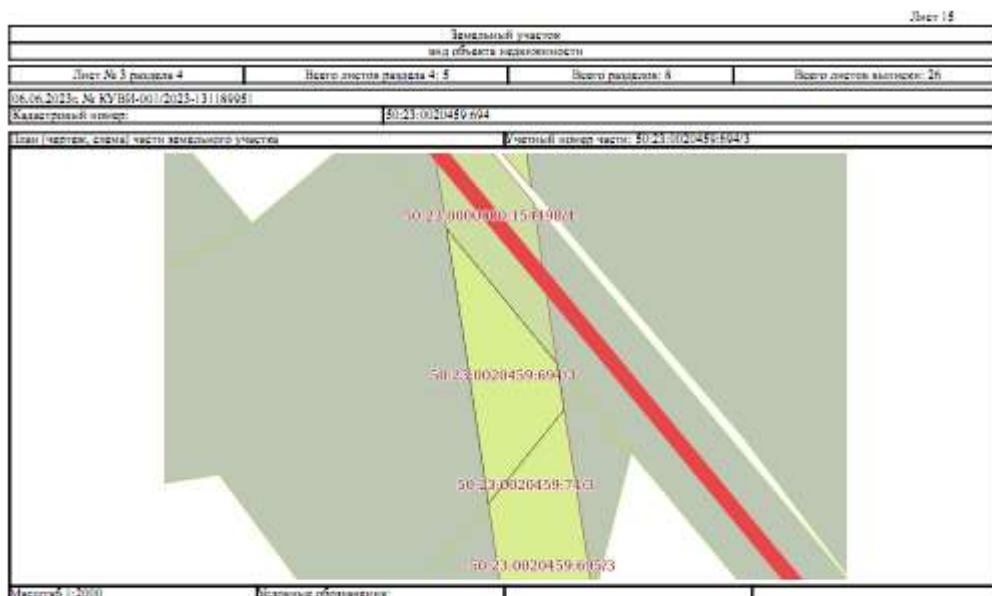
Земельный участок			
под объектом недвижимости			
Лист № 2 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26
06.06.2023г. № КУВН-001/2023-131189951			
Кадастровый номер:		50:23:0020450/094	
1	2	3	4
23	447003.55	2266928.37	-
24	446981.71	2266680.51	-
25	446956.52	2266328.09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

ПОДПИСЬ НАКАНУНОВАННОГО ДОЛЖНОСТНОГО			Инициалы, фамилия

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

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26
06.06.2023г. № КУВБ-001/2023-13189951			
Кадастровый номер:		50:23:0020459-094	
Лист (часть, сторона) части земельного участка		Участковый номер части: 50:23:0020459-094/1	
Масштаб: 1:2000		Источники информации	
Подпись государственного должностного лица		Подпись государственного должностного лица	

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4	Всего листов раздела 4: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26
06.06.2023г. № КУВБ-001/2023-13189951			
Кадастровый номер:		50:23:0020459-094	
Лист (часть, сторона) части земельного участка		Участковый номер части: 50:23:0020459-094/2	
Масштаб: 1:2000		Источники информации	
Подпись государственного должностного лица		Подпись государственного должностного лица	



Земельный участок и/или объект недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 28
06.06.2023; № 69/001-001/2023-13/18989			
Кадастровый номер:		50:23:0020459-694	
Учетный номер части	Плоскость, м2	Содержание ограничения в установленном виде ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости	
1	2	3	
50:23:0020459-694/1	4/100	50:00-6.20	
50:23:0020459-694/2	4/100	50:00-6.48/7	
50:23:0020459-694/3	4/100	50:00-6.1666	
50:23:0020459-694/4	68403	вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренное статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; документы-основания: приказ об утверждении границ; зон изъятия, подготавливаемых намерением изъятия река Москва, Ока, Уфа, Калыма, Пятра, Дорка, Северия на территории городского округа Истринский, Кашира, Коломенский, Истринский, Лосинно-Петровский, Платовский Посад, Пулковский и Рязанский Московской области от 17.05.2022 № 51/ издан: Московско-Окское бассейновое водное управление Федерального агентства водных ресурсов; Содержание ограничения (обременения): В границах зон изъятия, подлежащих изъятию: 1) строительство объекта жилищного строительства, не обеспечивающего сооружениями и (или) наличием инженерной защиты территории и объектов от негативного воздействия вод; 2) использование сточных вод в целях повышения плодородия почв; 3) размещение складов, систематизация, объектов размещения отходов производства и потребления, полигонов, свалок, свалочных, свалочных, свалочных отходов, объектов хранения и транспортировки радиоактивных отходов; 4) осуществление инженерных работ в борьбе с вредными организмами; Расширенный номер границы: 50:00-6.1859; Вид объекта: река; граница; Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Зона подготавливания реки Дорка в Рязанском городском округе Московской области; Тип зоны: Иная зона с особыми условиями использования территории вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренное статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; документы-основания: распоряжение об установлении публичного сервитута в интересах публичного водопользования объекта «Объект Московской области на земель и частях земельных участков, расположенных на территории Рязанского городского округа, подлежащих объекту Водосборник, Орехово-Зуевского городского округа Московской области, в целях реализации существующего объекта водопользования хозяйства ЛЭП 110 кВ «Истринско-Вознесенский от 10.10.2022 № 1589-2101 издан: Министерство природных ресурсов Московской области; Содержание ограничения (обременения): Публичный сервитут в целях реализации существующего объекта водопользования хозяйства ЛЭП 110 кВ «Истринско-Вознесенский сроком на 49 лет в интересах Публичного водопользования	
50:23:0020459-694/5	4/100		

		Земельный участок под объектом недвижимости		Лист 20	
Лист № 3 раздела 4.1		Всего листов раздела 4.1: 4		Всего разделов: 6	
				Всего листов выписки: 26	
06.06.2023г. № КУ/64-00/2023-1318995		50:23:0020450-004			
Кадастровый номер:					
Несъ		устанавливать прочности для стропил, срубов, бревен и плашучек кровли, бросать вверх в срубы и помещения из прохода с подвалами, чердаком, дранкой, лотками, желобками и трубами (в охранных зонах подпадают кабели линий электропередачи). (Постановление Правительства РФ № 180 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.14, 11); Ресурсы: земельные участки: 50:00-6:20. Вид объекта: реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны: документ: Охранная зона 2031-10-00 "Нижний-Волжский". Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций вид охранения (обременения): охранение прав на земельный участок, предусмотренное статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации. Срок действия: не установлен; развиты документально-основанные: постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительством Российской Федерации; в государственном реестре недвижимости от 24.07.2023 № 221-03 выдан: Правительством РФ; Содержание (обременения): (обременения): Ограничение использования объектов недвижимости в границах зоны 10. В пределах охранных зон без письменного разрешения и согласования сетевых организаций запрещается: а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или иные работы и сооружения; б) срубки, вырубные, выборочные работы, в том числе связанные с прочными запилочными работами; в) посадка и вырубка деревьев и кустарников; г) деятельность, влекущая вредные и разрушительно-разрушительные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений, прибрежного служения леса, укладка топлива, сбора и заготовка леса (в охранных зонах подпадают кабели линий электропередачи); а) проезд судов, у которых расстояние от швартовки до верха крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки прохода прохода периодах эксплуатации линий электропередачи через водные или иные водные объекты, расположенные, в том числе с учетом максимального уровня паводка воды при паводке; а) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах водных объектов линий электропередачи); ж) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на неопасных землях на глубине более 0,48 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подпадают кабели линий электропередачи); а) газификация объектов культуры и науки, если высота ступеней выше может составлять свыше 3 метра (в охранных зонах водных объектов линий электропередачи); з) посадка сельскохозяйственных работ с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метра (в охранных зонах водных объектов линий электропередачи) или газификация сельскохозяйственных работ, связанных с использованием (в охранных зонах кабели линий электропередачи), 11. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 10 настоящего Правила, без письменного разрешения и согласования сетевых организаций запрещается: а) размещение детских и спортивных площадок, стадионов, рынков, торговых точек, подземных стоек, вышек для связи, гаражей и стоянок всех видов машин и механизмов (в охранных зонах водных объектов);			
		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СЕРТИФИЦИРОВАННОЙ ПОДПИСЬЮ НА ИМЕНИ ПОЛНОМОЩНОГО СЛУЖАЩЕГО ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДЕТСКОЙ ШКОЛЫ № 1 ИМЕНИ ПЕТРА ВАСИЛЬЕВИЧА КАРАГЕЯН Сделано в 15.06.2023 на 15.06.2023			
ПОДПИСЬ ИЛИ ПОДПИСАНИЕ ДОЛЖНОСТНОГО		ИЛИ ПОДПИСАНИЕ, ПОДПИСИ			

Земельный участок			
из объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26
06.06.2023; № КУВМ-001/2023-1318695			
Кадастровый номер: 50:23:0020450/094			
		линий электропередачи); б) осуществлять или размещать хранения вещей, в том числе горюче-смазочных, материалов; в) устраивать причалы для стоянок судов, бери в плавучих кранах, бросать якоря с судов и осуществлять их тралов; г) устанавливать вышки, антенны, датчики, искусственные и траловые (в траловых зонах подпадают кабельных линий электропередачи). (Постановление Правительства РФ № 160 от 24.02.2009 г. "О порядке установления ограничений для объектов электропередачи) и особым условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" п.п. 10, 11); Регистровый номер транзит: 50:00-5.487; Вид объекта реестра транзит: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охранная зона ЛЭП 110 кВ "Нарово-Старо"; Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций	
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничение прав на земельный участок, предусмотренное статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации. Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: распоряжение об установлении публичного сервитута в интересах публичного акционерного общества "Россети Московский регион" на земельном и частях земельных участков, расположенных на территории Раменского городского округа, Орехово-Зуевского городского округа и городского округа Воскресенск Московской области, в целях размещения существующего объекта электропередачи ЛЭП 110 кВ "Нарово-Старо" от 24.11.2021 № 1589-2189 выдан: Министерством коммунальных предприятий Московской области; Содержание ограничения (обременения): Публичный сервитут в целях размещения существующего объекта электропередачи ЛЭП 110 кВ "Нарово-Старо" сроком действия 49 лет в интересах Публичного акционерного общества "Россети Московский регион", ИНН 5036065113, ОГРН 1057746559811. Почтовый адрес Публичного акционерного общества "Россети Московский регион": 115114, г. Москва, 2-й Павловский пр., д. 3, стр. 2, адрес электронной почты: elnet@rosseti.ru; Регистровый номер транзит: 50:00-5.666; Вид объекта реестра транзит: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Публичный сервитут в целях размещения существующего объекта электропередачи ЛЭП 110 кВ "Нарово-Старо"; Тип зоны: Зона публичного сервитута	

 документ подписан электронной подписью: Сергей Иванович ПЕТУХОВ Иванов Сергей Иванович Министерство природных ресурсов и экологии Российской Федерации		инициалы, фамилия
---	--	-------------------

Раздел 4.2 Лист 22

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

Земельный участок			
из объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26
06.06.2023; № КУВМ-001/2023-1318695			
Кадастровый номер: 50:23:0020450/094			
Сведения о характеристиках точек границы части (частей) земельного участка			
Учетный номер части: 50:23:0020450/094/1			
Система координат		Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границы земельного участка, м	
Номер точки	Координаты, м	Описание записанное на местности	
	X	Y	
1	2	3	4
1	447540.31	2257937.3	-
2	447268.46	2257996.22	-
3	447243.58	2258000.06	-
4	447193.82	2257956.87	-
5	447278.74	2257946.95	-
1	447540.31	2257937.3	-

 документ подписан электронной подписью: Сергей Иванович ПЕТУХОВ Иванов Сергей Иванович Министерство природных ресурсов и экологии Российской Федерации		инициалы, фамилия
---	--	-------------------

Лист 23

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

ПОДПИСЬ НАКАНУНОВАННОГО ДОЛЖНОСТНОГО		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Специальным ПОДПИСАТЕЛЕМ Владельца ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 15.08.2022 по 15.08.2025	Инициалы, фамилия

Лист 24

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

ПОДПИСЬ НАКАНУНОВАННОГО ДОЛЖНОСТНОГО		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Специальным ПОДПИСАТЕЛЕМ Владельца ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 15.08.2022 по 15.08.2025	Инициалы, фамилия

Лист 25

Земельный участок вид объекта недвижимости				
Лист № 4 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26
06.06.2023г. № КУВМ-001/2023-131189951				
Кадастровый номер: 50:23:0020450-694				
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 50:23:0020450-694/4				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	447036.72	2256330.8	-	-
2	447051.58	2256656.03	-	-
3	447072.63	2256911.31	-	-
4	447117.08	2257046.72	-	-
5	447172.19	2257212.38	-	-
6	447195.38	2257282.46	-	-
7	447231.03	2257507.71	-	-
8	447243.42	2257585.06	-	-
9	447166.8	2257549.56	-	-
10	447161.89	2257518.65	-	-
11	447129.13	2257529.03	-	-
12	447106.73	2257534.33	-	-
13	447050.62	2257067.7	-	-
14	447003.55	2256928.37	-	-
15	446981.71	2256660.51	-	-
16	446956.52	2256328.09	-	-
17	447011.44	2256326.82	-	-
18	447023.4	2256330.28	-	-
1	447036.72	2256330.8	-	-

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

Лист 26

Земельный участок вид объекта недвижимости				
Лист № 5 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 26
06.06.2023г. № КУВМ-001/2023-131189951				
Кадастровый номер: 50:23:0020450-694				
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 50:23:0020450-694/5				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	447340.31	2257937.3	-	-
2	447275.25	2257990.65	-	-
3	447268.47	2257996.21	-	-
4	447243.67	2258000.06	-	-
5	447193.52	2257959.57	-	-
6	447276.74	2257946.95	-	-
7	447340.31	2257937.3	-	-

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

Московский областной отдел по г. Жуковский и Раменскому району Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
подпись и печать государственного органа

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1. Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 1	Всего листов выписки: 4
16.11.2023г.			
Кадастровый номер:		50:23:0000000:167584	
Номер кадастрового квартала:		50:23:0000000	
Дата присвоения кадастрового номера:		16.11.2023	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Местоположение:		Московская область, г.о. Раменский, д. Метамелитино, Российская Федерация,	
Площадь, м ² :		229240 +/- 135	
Кадастровая стоимость, руб:		не определена	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Категория земель:		Земли сельскохозяйственного назначения	
Виды разрешенного использования:		Растениеводство	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Никишов Илья Андреевич (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РВМ-Подмосковный", 7722563196	

полное наименование должности		инициалы, фамилия
Сертификат: ИНИЦИАЛЫ И ФАМИЛИИ ПОДПИСАВШЕГО Владелец: ИНИЦИАЛЫ И ФАМИЛИИ ПОДПИСАВШЕГО Подпись: ИНИЦИАЛЫ И ФАМИЛИИ ПОДПИСАВШЕГО Должность: ИНИЦИАЛЫ И ФАМИЛИИ ПОДПИСАВШЕГО		

Раздел 2. Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
16.11.2023г.			
Кадастровый номер:		50:23:0000000:167584	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытое акционерное общество Управляющая компания "Триггер-Омск - Фонды недвижимости"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:23:0000000:167584-50/119/2023-1 16.11.2023 07:56:45
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	16.11.2023 07:56:45	
	номер государственной регистрации:	50:23:0000000:167584-50/119/2023-2	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 27.01.2016 по 27.01.2016 до 01.12.2027	
	лицо, в пользу которого установлен ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал", Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РВМ-Подмосковный", ИНН: 7722563196, ОГРН: 1057749282810	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Синдх Подмосковный" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-94135580, выдан 18.10.2007	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 06/11, выдан 07.04.2015	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления залогом:	данные отсутствуют	

полное наименование должности		инициалы, фамилия
Сертификат: ИНИЦИАЛЫ И ФАМИЛИИ ПОДПИСАВШЕГО Владелец: ИНИЦИАЛЫ И ФАМИЛИИ ПОДПИСАВШЕГО Подпись: ИНИЦИАЛЫ И ФАМИЛИИ ПОДПИСАВШЕГО Должность: ИНИЦИАЛЫ И ФАМИЛИИ ПОДПИСАВШЕГО		

Лист 3

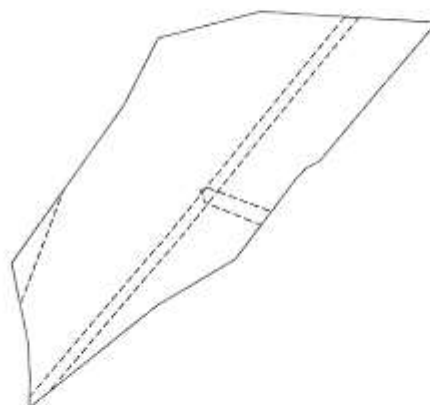
Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
16.11.2023г.			
Кадастровый номер:		50:23:0000000:167584	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной;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

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Свидетельство о выдаче сертификата Выдано: ИС ДИРА/МА/С/У/КА/О/С/Д/А/Т/С/В/О/В/О/И ИТК ТРАДИТ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действительно с 27.06.2023 по 09.09.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Раздел 3 Лист 4

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
16.11.2023г.			
Кадастровый номер:		50:23:0000000:167584	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:2000		Основное обозначение	
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Свидетельство о выдаче сертификата Выдано: ИС ДИРА/МА/С/У/КА/О/С/Д/А/Т/С/В/О/В/О/И ИТК ТРАДИТ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действительно с 27.06.2023 по 09.09.2024	инициалы, фамилия	