

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.

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор
ООО «ФандОценка»



Отчет об оценке 101/26

земельных участков 6 (ед.) для дачного строительства с правом
возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем
расположенные в Раменском городском районе Московской области

Дата определения стоимости объекта оценки
(дата проведения оценки, дата оценки): 16.01.2026 г.

Дата составления отчета: 16.01.2026 г.

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

Исполнитель:
ООО «ФандОценка»

Москва – 2026

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

С. В. Орлову

Уважаемый Сергей Владимирович!

На основании Задания на оценку № 01/26 от 15.01.2026 г. к Договору № ФО/15-2015 от «15» апреля 2015 года об оценке имущества, составляющего АО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РВМ - Подмосковный», оценщик (далее – Оценщик) произвел оценку справедливой стоимости земельных участков (6 ед.) для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, расположенные в Раменском районе Московской области.

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 16 января 2025 года с использованием метода сравнения продаж, сравнительного подхода.

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

**67 641 000 (Шестьдесят семь миллионов шестьсот сорок одна тысяча) рублей,
не облагается НДС**

Отчет об оценке справедливой 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 ОБ 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 стоимость объекта оценки	20
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	21
7.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	21
7.2. Идентификация Объекта оценки	22
7.3. Описание местоположения объекта оценки	23
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	27
8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта	27
8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	39
8.3. Обзор загородного рынка Московской области	40
8.4. Анализ наиболее эффективного использования	41
8.5. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект	43
8.6. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	45
8.7. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки....	47
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	48
9.1. Рыночный (сравнительный) подход	51
9.2. Доходный подход	53
9.3. Затратный подход	55
9.4. Определение стоимости в рамках сравнительного подхода	56
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	65
10.1. Итоговая величина стоимости объекта оценки	66
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	69
1. Правовая информация	69
2. Методическая информация	69
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ..	70
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ	74
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ.....	79

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 (6 ед.) для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, расположенные в Раменском районе Московской области.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей приведены в документации и информации, предоставленной Заказчиком и изложены в Приложении № 1 к Заданию на оценку (далее – Объекты оценки).
Существующие имущественные права на объект оценки	Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «РВМ - Подмосковный» доверительное управление которым осуществляют АО УК «РВМ Капитал». Субъект права - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Права, учитываемые при оценке Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности. Ограничения и обременение прав: Доверительное управление.
Цель оценки	Определение справедливой стоимости имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «РВМ-Подмосковный». Результатом оценки (итоговой стоимостью объекта оценки) является стоимость объекта, определенная на основе профессионального суждения оценщика для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков, в том числе Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У от 25 августа 2015 года «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев». На основании Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «1.3. Стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28.12.2015 г. № 217 н.
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости	Справедливая стоимость (п.п. 4) п. 12 ФСО II – иные виды стоимости
Предпосылки стоимости	Предпосылки стоимости ¹ : 1) предполагается сделка с объектом оценки; 2) участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3) дата оценки 16.01.2026 г.; 4) предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование; 5) характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.
Основания для	Основания для установления предпосылок: вид стоимости «справедливая»

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».

установления предпосылок стоимости	подлежит установлению в соответствии с целями оценки (для целей определения стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»)
Дата оценки	16.01.2026г.
Период (срок) проведения работ	15.01.2026-16.01.2026г.
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки	Выписка из Единого государственного реестра прав и свидетельство о государственной регистрации права
Специальные допущения	Учитывая цель оценки и ее предполагаемое использование – обременение в виде доверительного управления не влияет на результат оценки и при проведении оценки данное обременение не учитывается.
Иные существенные допущения	Иных специальных допущений не предусмотрено.
Ограничения оценки	<p>Согласно целям и задачам оценки в настоящем Отчете определяется стоимость конкретного имущества при конкретном использовании на базе методов и процедур оценки, отражающих характер имущества и обстоятельств, при которых данное имущество наиболее вероятно можно продать на открытом рынке.</p> <p>Отчет достоверен лишь в полном объеме, любое соотнесение частей стоимости, с какой-либо частью объекта является неправомерным, если это не оговорено в отчете.</p> <p>Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности.</p> <p>Исполнитель в процессе подготовки отчета об оценке исходит из достоверности правоустанавливающих документов на объект оценки.</p> <p>Экспертиза имеющихся прав на объект Заказчиком не ставилась в качестве параллельной задачи и поэтому не выполнялась. Оценка стоимости проведена, исходя из наличия этих прав с учетом имеющихся на них ограничений.</p> <p>Исполнитель предполагает отсутствие каких-либо скрытых, то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта, фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.</p> <p>Исполнитель предоставляет обзорные материалы (фотографии, экспликации и т.д.) исключительно для того, чтобы помочь пользователю Отчета получить представление о собственности.</p> <p>От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда;</p> <p>Исходные данные о составляющих объекта оценки, используемые при подготовке отчета, получаются, по мнению Исполнителя, из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому в отчете делаются ссылки на источники информации.</p> <p>Исполнитель не производит технической и экологической экспертизы имущества оцениваемой компании. Выводы о состоянии активов делаются на основе информации, предоставленной Заказчиком.</p> <p>Содержание Отчета является конфиденциальным для Исполнителя, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, а также случаев представления отчета в соответствующие органы при возникновении спорных ситуаций.</p> <p>В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Исполнитель предоставляет копии хранящихся отчетов или информацию из них уполномоченным государственным органам либо органам местного самоуправления.</p> <p>Результаты оценки достоверны лишь в указанных оценки и на указанную дату проведения оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой</p>

		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. Оценщиком не производится осмотр объекта оценки, вследствие чего оценка производится исходя из информации полученной от Заказчика.
Ограничения использования, распространение публикацию отчета об оценке объекта оценки	на и об	Распространение информации, содержащейся в отчете об оценке, допускается в случаях, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации.
Указание на форму составления отчета об оценке		Отчет об оценке составляется в форме документа на бумажном носителе, либо в форме электронного документа (файла) в формате *.pdf, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью оценщика, подготовившего отчет об оценке, и усиленной квалифицированной электронной подписью единоличного исполнительного органа Оценочной компании, который должен быть передан Оценочной компанией заказчику с использованием средств криптографической защиты информации (СКЗИ) программного комплекса СКБ «Контур» система «Диадок». В случае передачи заказчику отчета об оценке в форме документа на бумажном носителе отчет об оценке предоставляется также в форме электронного документа (файла) в формате *.pdf.
Иная информация, предусмотренная ФСО для отражения в Задании на оценку		Отсутствует
Форма представления итоговой стоимости		Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа с приведением суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Иные специфические требования к отчету об оценке		Исполнитель обязуется предоставить заказчику информационное письмо с подтверждением размещения оценщиком, осуществившим оценку объекта оценки, данных отчета на официальном сайте саморегулируемой организации оценщиков, в которой состоит оценщик, в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня размещения такой информации. Информационное письмо предоставляется один раз в квартал по всем отчетам, выпущенным исполнителем для заказчика в предыдущем квартале.
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин		Не требуется

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

2.1. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

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

Так же будут использованы международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13» Оценка справедливой стоимости» утвержденного приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н.

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также

стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Стандарты и правила оценочной деятельности СРО РОО 2022

2.2. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

Согласно положениям ФСО-І, ФСО-ІІ, ФСО-ІІІ 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, совершающейся 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 воспроизведения 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 равносовенную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизведения (стоимость воспроизведения) 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 воспроизведения 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 воспроизведения 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 воспроизведения 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.

2.1. Вид определяемой стоимости и результат оценки

Исходя из цели оценки и условий, определенных Заданием на оценку № 01/26 от 15.01.2026 г. к Договору № ФО/15-2015 от «15» апреля 2015 года об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «РВМ - Подмосковный», принят следующий вид оцениваемой стоимости – 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 таких, 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 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.
3. 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.
4. 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.
5. Исполнителю не известно о существовании каких-либо причин, по которым факты и данные, изложенные в настоящем отчете, могли бы быть признаны неверными.
6. 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 процедуры по оценке.
7. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.
8. 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.
9. Общедоступная отраслевая и статистическая информация была получена из источников, которые Оценщик считает достоверными, но, по независящим от Оценщика объективным причинам, данная информация не позволяют достоверно спрогнозировать влияние пандемии на ценообразование рынка объекта оценки.
10. 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 выполненные 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.
11. 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.

12. 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.

13. 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.

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

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

3.2. ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

Отчет подготовлен в соответствии со следующими ограничениями:

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

3.3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Оценщик делает заявление о том, что:

- факты, представленные в отчете правильны, и основываются на знаниях оценщика;
- содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах принятых ограничений и допущений;
- оценщик не имеет настоящей и ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
- вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете;
- Оценка была проведена в соответствии с:
 - Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
 - общими стандартами оценки (ФСО I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
 - специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №8, утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.);
 - а также в соответствии со СПОД РОО 2020 и СПОД РОО 2022;

- 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 информацией.

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 – Подмосковный»
Место нахождения	107078, г. Москва, ул. Маши Порываевой, д. 34, помещение 1/1
ОГРН	1057749282810
Дата присвоения ОГРН	29.11.2005 г.
Дата регистрации юридического лица	29.11.2005 г.

4.2. Сведения об Оценщике, работающем на основании трудового договора

Фамилия Имя Отчество	Делов Андрей Игоревич
Дополнительные сведения	Почтовый адрес: 125284, город Москва, ш. Хорошёвское, д. 32А, пом XIII ком. 83,87 Тел.: +7 (499) 550-1509 Эл. Адрес: delov@fundocenka.com
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Членство в СРО – член Ассоциации «Русское общество оценщиков»; включен в реестр оценщиков за регистрационным № 009234. Ассоциация «Русское общество оценщиков» 105005, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Басманный, ул. Фридриха Энгельса, д. 46, стр.2 Контактный телефон. (495) 657-8637 Внесена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за рег. № 0003, 09.07.2007 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о среднем профессиональном образовании КОБ №0207202 по специальности «Оценка (по отраслям и областям применения)», выданный колледжем учреждения «Академия экономики и статистики» 26.06.2008 г. Диплом о высшем образовании ЖБ №0202232 по специальности ««Оценка», выданный Алматинской академией экономики и статистики 20.04.2010 г.
Номер, дата и направление квалификационного аттестата в области оценочной деятельности	№ 037854-1 от 03.06.2024 г. по направлению «Оценка недвижимости»;
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис к договору страхования ответственности оценщиков № 922/2914831290 от 12.12.2025 г. в САО «РЕСО-Гарантия», период страхования: с 01.01.2026 г. по 31.12.2026 г., страховая сумма 5 000 00 (Пять миллионов) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности, лет	14
Местонахождение оценщика	125284, город Москва, ш. Хорошёвское, д. 32А, пом XIII ком. 83,87
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Трудовой договор № ТД-20 от 03.06.2014 г.
Степень участия оценщика в проведении оценки объекта оценки	<ul style="list-style-type: none"> • сбор информации об объекте оценки; • анализ рынка объекта оценки; • расчет стоимости объекта оценки; • формирование отчёта об оценке.
Сведения о независимости оценщика	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником</p>

	(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 ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ФандОценка»
Место нахождения	125284, город Москва, ш. Хорошёвское, д. 32А, пом XIII ком. 83,87
Сведения о страховании при осуществлении оценочной деятельности	Ответственность юридического лица при осуществлении оценочной деятельности застрахована в САО «РЕСО-Гарантия», полис к договору № 922/2914832718 от 11.12.2025 года, страховая сумма в период с 01 января 2026 г. по 31 декабря 2026 г. – 100 000 000 (Столиц) 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	<p>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».</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «ФандОценка» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.</p> <p>Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке</p>

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 № 01/26 от 15.01.2026 г. к Договору № ФО/15-2015 от «15» апреля 2015 года об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «РВМ - Подмосковный», заключенный Акционерным обществом «РВМ Капитал» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ Подмосковный», именуемым в дальнейшем «Заказчик» и Обществом с ограниченной ответственностью «ФандОценка», именуемым в дальнейшем «Исполнитель».

Порядковый номер отчета 101/26, дата составления 16.01.2026 г.

6.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объектом оценки являются Земельные участки (6 ед.) для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, расположенные в Раменском районе Московской области

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 выполненные расчеты являются корректными. При развитии внешней и внутренней ситуации на рынках по иному сценарию результат оценки может существенно отличаться от определенного в отчете об оценке.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости Объекта и не является гарантией того, что рассматриваемый Объект будет отчужден по указанной стоимости.
- После даты оценки определенная в отчете об оценке итоговая стоимость может значительно измениться. Поэтому определенную в отчете об оценке величину стоимости предпочтительно рассматривать в качестве рекомендуемой для целей, указанных в ст. 12 Федерального Закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности», в течение срока, меньшего, чем 6 месяцев.
- Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего Отчета не предусматривается и может привести к искажению результатов оценки.
- Оценщик не несет ответственности за распространение заказчиком оценки данных Отчета, на использование которого были наложены соответствующие ограничения.

6.4. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

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

Объект оценки	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
Земельные участки (6 ед.) для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, расположенные в Раменском районе Московской области	Не применялся	67 641 000	Не применялся

6.5. ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании предоставленной информации, выполненного анализа и расчетов рекомендуемая нами итоговая справедливая стоимость объекта оценки, с необходимыми допущениями и ограничениями по состоянию на дату оценки, составляет:

67 641 000 (Шестьдесят семь миллионов шестьсот сорок одна тысяча) рублей, не облагается НДС²,

в том числе:

№ п/п	Объект оценки	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость, руб. округленно
1	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование – для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	50:23:0000000:151714	96 825	23 333 000
2	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование – для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	50:23:0050373:3154	9 950	3 045 000
3	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование – для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	50:23:0050373:3156	78 850	19 381 000
4	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование – для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	50:23:0050373:3157	60 077	15 201 000
5	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование – для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	50:23:0050373:3159	21 718	6 123 000
6	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование – для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	50:23:0050384:610	1 000	558 000
Итого				67 641 000

Оценщик

 А.И. Делов

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.

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

7.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ 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.	50:23:0050373:3154	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	КУВИ-001/2024-146009455	30.05.2024
2.	50:23:0050373:3156	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	КУВИ-001/2024-146004492	30.05.2024
3.	50:23:0050373:3157	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	КУВИ-001/2024-146004061	30.05.2024
4.	50:23:0050373:3159	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	КУВИ-001/2024-145973364	30.05.2024
5.	50:23:0000000:151714	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	КУВИ-001/2024-146005028	30.05.2024
6.	50:23:0050384:610	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	б/н	18.07.2025

7.2. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки являются: Земельные участки (6 ед.) для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, расположенные в Раменском районе Московской области

Таблица 7.2-1 Количествоческие и качественные характеристики Объекта оценки

№ п/п	Объект права, категория земель, разрешенное использование	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь кв. м.	Удаление от МКАД, км.	Наличие коммуникаций	Зарегистрированные права	Ограничения (обременения) права
1.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	Земельный участок, МО, Раменский район	50:23:0050373:3154	9 950	55	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
2.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	Земельный участок, МО, Раменский район	50:23:0050373:3156	78 850	55	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
3.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	Земельный участок, МО, Раменский район	50:23:0050373:3157	60 077	55	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
4.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	Земельный участок, МО, Раменский район	50:23:0050373:3159	21 718	55	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
5.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	Земельный участок, МО, Раменский район, сельское поселение Рыболовское	50:23:0000000:151714	96 825	55	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
6.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	Земельный участок, МО, Раменский район, сельское поселение Рыболовское	50:23:0050384:610	1 000	56	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление

Источник: на основании данных полученных от заказчика

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

Субъект права: Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ - Подмосковный".

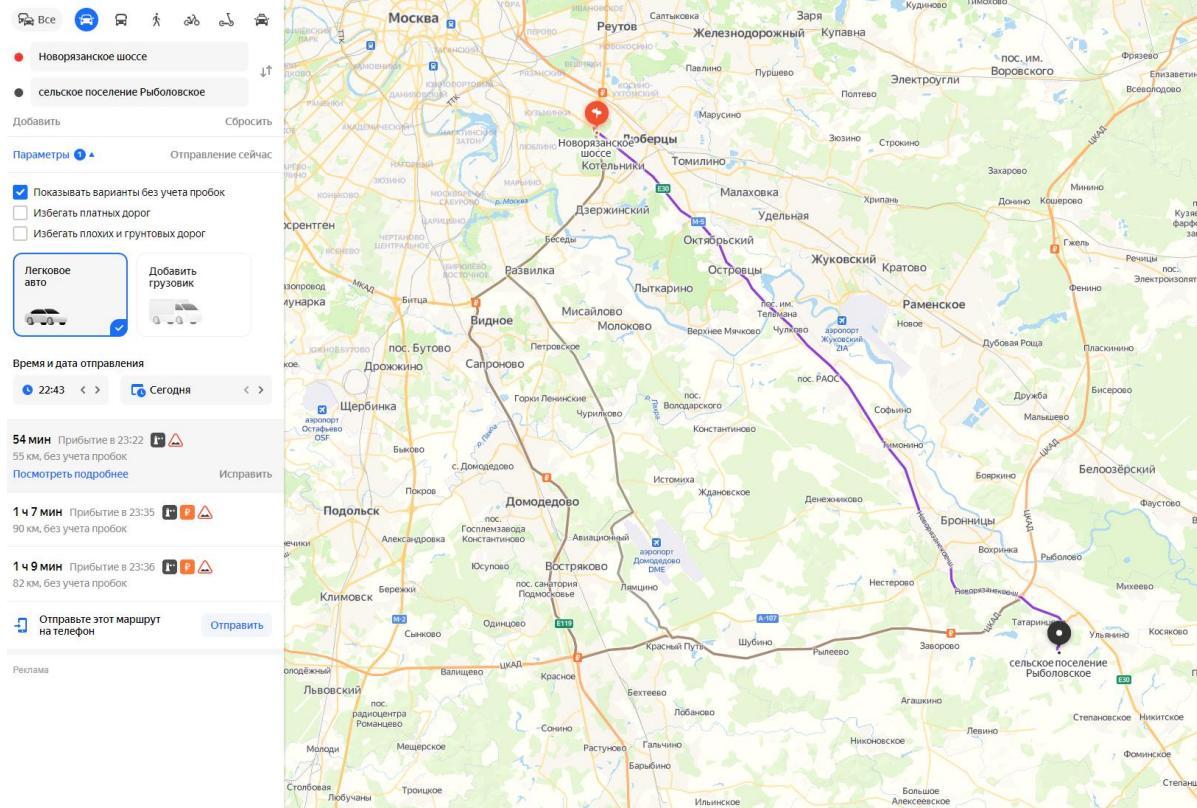
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость: не обнаружено

7.3. Описание местоположения объекта оценки

Оцениваемые земельные участки расположены на территории Раменского района Московской области.

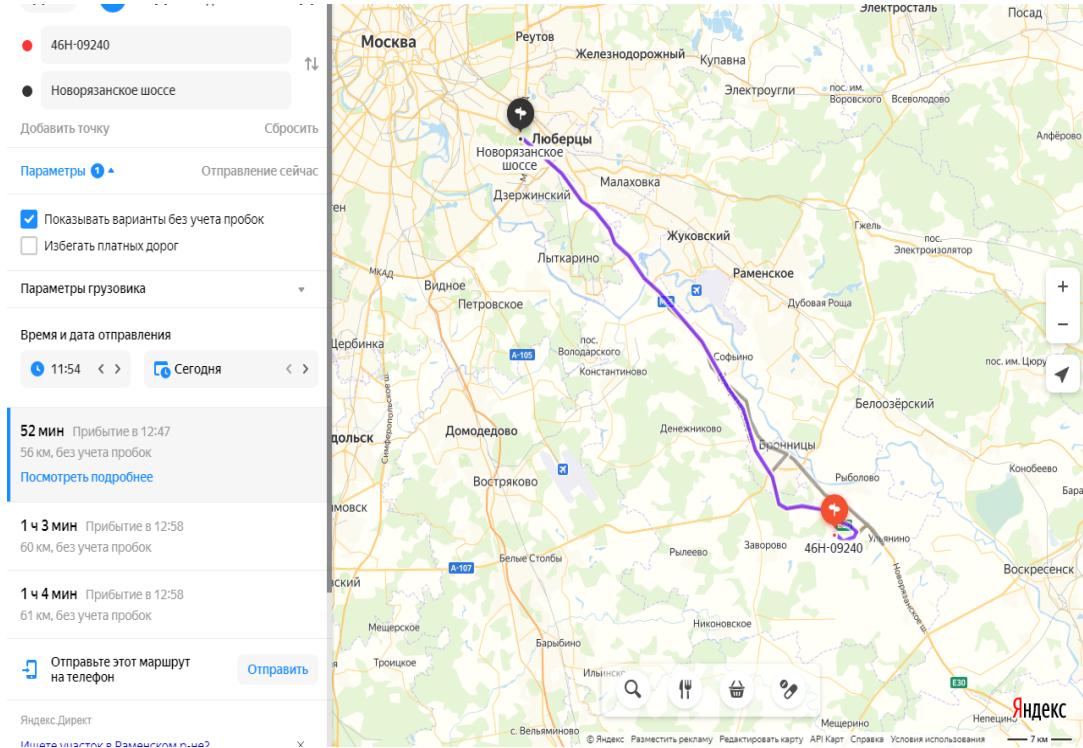
Далее приведено краткое описание данных районов.

Рисунок 7.3-1. Удаление от МКАД земельных массивов



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

Рисунок 7.3-2. Удаление от МКАД земельного участка с кадастровым номером 50:23:0050384:610



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 Павловопосадским 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 посевые, 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, Софино 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.

Экономика

Раменский округ – один из экономически развитых округов Московской области. Здесь расположены довольно крупные предприятия пищевой и добывающей промышленности, предприятия по

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

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, несмотря 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»о 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 железнодорожную 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.

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

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

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

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

О текущей ценовой ситуации⁴

На неделе с 9 по 15 декабря 2025 года инфляция составила 0,05% н/н. На продовольственные товары темпы роста цен изменились на 0,05% н/н, в том числе на плодоовощную продукцию на 0,66% н/н, на продукты питания за исключением овощей и фруктов цены не изменились (0,00% н/н). В сегменте непродовольственных товаров оклонулевой рост цен на 0,02% н/н, в секторе наблюдаемых услуг – 0,12% н/н.

Потребительская инфляция с 9 по 15 декабря 2025 года

1. На неделе с 9 по 15 декабря 2025 года темпы роста потребительских цен составили 0,05% н/н.
2. В сегменте продовольственных товаров цены росли умеренным темпом (0,05% н/н), в том числе на плодоовощную продукцию цены изменились на 0,7% н/н. Снизились цены на помидоры (-3,2% н/н), морковь (-0,3% н/н) и бананы (-0,2% н/н), на капусту цены не изменились (0,0% н/н). На картофель темпы роста цен составили 1,0% н/н. На продукты питания за исключением плодоовощной продукции цены не изменились (0,00% н/н). Продолжилось снижение цен на масло сливочное (-0,2% н/н), сыр (-0,4% н/н), сахар (-0,5 % н/н), макароны и крупы (-0,2% н/н). Цены на мясо птицы не изменились, сохранилось удешевление свинины (-0,4% н/н).
3. В сегменте непродовольственных товаров цены изменились на 0,02% н/н. Продолжилось снижение цен на электро- и бытовые приборы (-0,3% н/н), одежду (-0,1% н/н), строительные материалы (-0,1% н/н), замедлился рост цен на медикаменты (0,2% н/н). На легковые оклонулевой рост цен на 0,02% н/н: цены на отечественные автомобили сохранились на уровне прошлой недели (0,0% н/н), цены на иномарки изменились на 0,04% н/н. Цены на бензин продолжили снижаться (-0,1% н/н), на дизельное топливо цены изменились на 0,2% н/н.
4. В сегменте наблюдаемых услуг на неделе с 9 по 15 декабря темпы роста цен составили 0,12% н/н. Снизились цены на услуги гостиниц (-0,2% н/н), замедлились темпы роста цен на услуги санаториев (0,2% н/н), на услуги по восстановлению зуба пломбой темпы роста цен сохранились на уровне предыдущей недели (0,1% н/н).

Мировые рынки

5. В период с 9 по 15 декабря на мировых рынках продовольствия цены снизились на 0,3% (-1,3% неделей ранее). В годовом выражении в декабре продовольственные товары подорожали на 0,8% г/г. На рассматриваемой неделе сохраняется отрицательная динамика в ценах на пшеницу в США (-2,9%), соевые бобы (-1,4%), соевое (-2,0%) и пальмовое (-1,2%) масла. После снижения неделей ранее подорожали белый сахар (+1,8%) и сахар-сырец (+1,9%), продолжился рост в говядине (+1,3%) и свинине (+1,6%). Стоимость пшеницы и кукурузы стабилизировалась.
6. На мировом рынке удобрений цены увеличились на 1,5% (-2,7% на прошлой неделе) в связи с

⁴

https://www.economy.gov.ru/material/file/download/bcef4381ebbae62a149b6e0759fd4d3e/o_tekushchey_cenovoy_situacii_17_dekabrya_2025_goda.pdf

удорожанием азотных удобрений (+2,8%). Стоимость смешанных удобрений не изменилась относительно прошлой недели. В декабре увеличение средней стоимости удобрений составило +9,9% г/г.

7. На мировом рынке черных металлов цены изменились в диапазоне от -0,9% до +1,0% (от -1,2% до +0,7% неделей ранее). После роста неделей ранее зафиксировано снижение в стоимости арматуры (-0,9%). Сохранилась отрицательная динамика в показателях металлолома (+0,3%), увеличилась стоимость металлопроката (+1,0%). Цены на железную руду практически не изменились к уровню прошлой недели. В годовом выражении в декабре цены на черные металлы укрепились на +0,5% г/г.

8. На мировом рынке цветных металлов цены изменились в диапазоне от -2,2% до +1,8% (от +0,2% до +3,9% неделей ранее). Продолжила расти стоимость алюминия (+0,6%) и меди (+1,8%). После стабилизации неделей ранее подешевел никель (-2,2%). В годовом выражении в декабре мировые цены на цветные металлы увеличились на +10,7% г/г.

Таблица 7-3 Основные показатели развития экономики (в процентах нарастающим итогом с начала года к соответствующему периоду предыдущего года)⁵

Показатель	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	9 мес 2025
ВВП (индекс физического объема), %	98,0	100,2	101,8	102,8	102,0	97,0	104,7	98,8	103,6	104,3	101,0**
Индекс потребительских цен за период, к концу предыдущего периода	112,9	105,4	102,5	104,3	103,0	104,9	108,4	111,9	107,4	109,5	109,4
Индекс промышленного производства	100,2	101,8	103,7	103,5	103,4	97,9	106,3	100,7	103,5	104,6	100,7
Индекс производства продукции сельского хозяйства	102,1	104,8	102,9	99,8	104,3	101,3	99,6	111,3	99,7	96,8	102,0
Индекс инвестиций в основной капитал	89,9	99,8	104,8	105,4	102,1	98,6	107,7	104,6	109,8	107,4	104,3***
Реальные располагаемые денежные доходы населения	97,6	95,5	99,5	100,1	101,0	98,0	103,1	99,0	105,4	107,4	109,2****
Оборот розничной торговли	90,0	95,2	101,3	102,8	101,9	96,8	107,8	93,5	106,4	107,2	102,1
Экспорт товаров, млрд долл. США	341,5	285,8	357,8	449,6	424,6	338,6	493,1	592,5	425,1	417,2	302,8
Импорт товаров, млрд долл. США	193,0	182,3	227,5	238,5	247,4	234,0	293,5	255,3	285,1	294,5	201,1

Диапазоны⁶ представленных аналитиками прогнозов на предстоящие годы по большинству показателей сузились. При этом диапазоны прогнозов ключевой ставки, ВВП, экспорта, импорта, торгового баланса, курса рубля к доллару и цены нефти расширяются к концу прогнозного периода:

Инфляция: Аналитики понизили прогноз на 2025 год до 6,3% (-0,3 п.п. к октябрьскому опросу) и не изменили прогноз на 2026 год – 5,1%. Они ожидают, что в 2027 году инфляция вернется к 4% (-0,1 п.п.) и будет находиться на цели далее.

Ключевая ставка: Ожидания по средней ключевой ставке в 2025 году не изменились – 19,2% годовых (предполагает, что на остаток 2025 года средняя ключевая ставка составит 16,5% годовых). Прогнозы на 2026–2027 годы повышенны до 14,1% годовых (+0,4 п.п.) и 10,3% годовых (+0,3 п.п.) соответственно. Прогноз на конец горизонта – 8,9% годовых (-0,1 п.п.). Это выше медианной оценки нейтральной ключевой ставки (8,0% годовых). Реальная ключевая ставка, рассчитанная из прогнозов аналитиков – 12,9% (+0,4 п.п.) в 2025 году, 9,0% (+0,4 п.п.) в 2026 году, 6,1% (+0,4 п.п.) в 2027 году и 4,6% (-0,4 п.п.) в 2028 году.

ВВП: Прогнозы роста снижены на всем горизонте на 0,1 п.п. – до 0,9% в 2025 году, 1,1% в 2026 году, 1,7% в 2027 году и 1,8% в 2028 году. Медианская оценка долгосрочных темпов роста снижена на 0,2 п.п. до 1,8%. Согласно прогнозам аналитиков, прирост ВВП в 2028 году к 2021 году составит +13,2% (средний темп: 1,9% в год).

Уровень безработицы: Без существенных изменений. Аналитики ожидают, что в 2025 году средняя безработица снизится до 2,2% (-0,1 п.п.), вырастет до 2,4% (-0,1 п.п.) в 2026 году, до 2,7% в 2027 году и до 3,0% в 2028 году, оставаясь значительно ниже значений 2021 года (4,8%) и 2023 года (3,2%).

Номинальная зарплата: Аналитики существенно не изменили прогноз роста номинальной заработной платы. Они ожидают роста на 13,3% (+0,1 п.п.) в 2025 году с замедлением до 8,2% (-0,2 п.п.) в 2026 году и до 7,0% в 2027 и 2028 годах. Расчеты на основе прогнозов аналитиков по номинальной заработной плате и средней инфляции предполагают, что реальная зарплата вырастет на 4,1% в 2025

⁵ Социально-экономическое положение России, <https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50801>, <https://customs.gov.ru/statistic/>
⁶ https://cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/

году, на 2,7% в 2026 году, на 2,4% в 2027 году и на 2,6% в 2028 году. К концу прогнозного горизонта реальная заработка плата будет на 33,9% выше, чем в 2021 году (средний темп: 4,8% в год).

Баланс консолидированного бюджета: Аналитики почти не изменили прогноз на 2025 год и ожидают больший дефицит консолидированного бюджета в последующие годы – 2,9% ВВП (меньше на 0,1 п.п.) в 2025 году, 2,2% ВВП (больше на 0,5 п.п.) в 2026 году, 1,5% ВВП (больше на 0,3 п.п.) в 2027 году и 1,3% (больше на 0,1 п.п.) ВВП в 2028 году.

Таблица 7-4 Результаты опроса: декабрь 2025 года

	2021 (факт)	2022 (факт)	2023 (факт)	2024 (факт)	2025	2026	2027	2028
ИПЦ (в % дек. к дек. пред. года)	8,4	11,9	7,4	9,5	6,3 (8,6) (5,1)	5,1 (5,1) (4,1)	4,0 (4,1)	4,0 (4,0)
ИПЦ (% к пред. году, в среднем за год)	6,7	13,8	5,9	8,4	8,8 (8,9) (5,5)	5,5 (5,5) (4,4)	4,5 (4,4)	4,0 (4,0)
Ключевая ставка (в % годовых, в среднем за год, с учетом выходных дней)	5,7	10,6	9,9	17,5	19,2 (19,2) (13,7)	14,1 (13,7) (10,0)	10,3 (10,0) (9,0)	8,9 (9,0)
ВВП (%, г/г)	5,9	-1,4	4,1	4,3	0,9 (1,0) (1,2)	1,1 (1,2) (1,8)	1,7 (1,8)	1,8 (1,8)
Уровень безработицы (%, в среднем за год)	4,8	4,0	3,2	2,5	2,2 (2,3) (2,3)	2,4 (2,3) (2,7)	2,7 (2,7)	3,0 (3,0)
Номинальная заработная плата (%, г/г, в среднем за год)	11,5	14,1	14,6	19,0	13,3 (13,2) (8,4)	8,2 (8,4) (7,0)	7,0 (7,0)	7,0 (7,0)
Баланс консолидированного бюджета (% ВВП за соответствующий год)	0,8	-1,4	-2,3	-1,6	-2,9 (-3,0) (-4,1)	-2,2 (-4,1) (-4,2)	-1,5 (-4,2)	-1,3 (-4,2)
Экспорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	550	641	465	477	451 (451) (451)	450 (451) (472)	468 (472) (484)	484 (484)
Импорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	377	347	380	383	386 (385) (392)	396 (392) (403)	405 (403) (415)	421 (415)
Курс USD/RUB (руб. за долл., в среднем за год)	73,6	67,5	84,7	92,4	83,8 (85,0) (84,8)	90,3 (84,8) (100,0)	97,6 (100,0) (102,7)	102,0 (102,7)
Цена нефти для налогообложения ² (долл. США за баррель, в среднем за год)	69	76	63	68	56 (56) (56)	54 (56) (60)	57 (60)	60 (60)
Показатели, рассчитанные на основе полученных ответов:								
Реальная ключевая ставка ³ (в % годовых, в среднем за год, с учетом выходных дней)	-2,7	-1,3	2,5	8,0	12,9 (12,3) (8,8)	9,0 (8,8) (5,7)	6,1 (5,7) (5,0)	4,6 (5,0)
ВВП (кумулятивный уровень, 2021 г.=100)	100,0	98,6	102,6	107,1	108,0 (108,1) (109,5)	109,2 (109,5) (111,4)	111,0 (111,4) (113,8)	113,2 (113,8)
Реальная заработная плата ⁴ (%, г/г, в среднем за год)	4,5	0,3	8,2	9,1	4,1 (4,0) (2,7)	2,7 (2,7) (2,5)	2,4 (2,5) (2,6)	2,6 (2,6)
Реальная заработная плата (кумулятивный уровень, 2021 г.=100)	100,0	100,3	108,5	119,1	124,0 (123,8) (127,1)	127,3 (127,1) (130,8)	130,4 (130,8) (134,8)	133,9 (134,8)
Торговый баланс (товары и услуги) (млрд долл. США в год)	173	293	86	94	66 (66) (66)	49 (66) (62)	61 (62) (60)	60 (60)

Экспорт товаров и услуг: Прогноз на 2025 год не изменился (451 млрд долл.), прогнозы на последующие годы немного понижены: до 450 млрд долл. (-5 млрд долл.) в 2026 году и 468 млрд долл. (-4 млрд долл.) в 2027 году. Прогноз на 2028 год – 484 млрд долл. (-1 млрд долл.). Это на 12% (66 млрд долл.) ниже, чем экспорт в 2021 году.

Импорт товаров и услуг: Прогнозы немного повышены – 386 млрд долл. (+1 млрд долл.) в 2025 году, 396 млрд долл. (+4 млрд долл.) в 2026 году и 405 млрд долл. (+2 млрд долл.) в 2027 году. Прогноз на 2028 год – 421 млрд долл. (+5 млрд долл.) Это на 12% (44 млрд долл.) выше, чем импорт в 2021 году.

Курс USD/RUB: Аналитики ожидают более крепкий рубль чем в октябрьском опросе на всем горизонте. Прогноз на 2025 год – 83,8 рублей за долл. (предполагает средний курс в декабре 2025 года 81,0 рублей за долл.), на 2026 год – 90,3 рублей за долл., на 2027 год – 97,6 рублей за долл., на 2028 год – 102,0 рублей за доллар (рубль крепче на 1,4–4,6% по сравнению с октябрьским опросом).

Цена нефти для налогообложения: Прогнозы на 2025–2027 годы понижены до 56 долл. за баррель в 2025 году (предполагает, что в декабре 2025 года цена нефти для налогообложения в среднем составит 44 долл. за баррель), 54 долл. за баррель в 2026 году и 57 долл. за баррель в 2027 году. К концу прогнозного горизонта, по мнению аналитиков, цена нефти для налогообложения вырастет до 60 долл. за баррель.

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

Положение России в мире⁷

⁷ <https://statrielt.ru/downloads/2025-12.pdf>

Таблица 7-5 Основные экономические показатели России⁸

№	Показатели	2021/2020	2022/2021	2023/2022	2024/2023	Янв-сент 2025/2024
		+/- % Г/Г	+/- % Г/Г	+/- % Г/Г	+/- % Г/Г	+/- %
1.	Валовой внутренний продукт	+5,6	-1,2	+4,1	+4,3	+1,0 (предв. оценка)
2.	Инвестиции в основной капитал (16,0 трлн. руб.)	+8,6	+6,7	+9,8	+7,4	+0,5
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом инфляции и выплат по кредитам и страховых)		-1,0	+6,1	+7,3	(янв-сент) +9,2

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№	Показатели	2023/2022	2024/2023	Янв-сент 2025/2024
		+/- % Г/Г	+/- % Г/Г	+/- %
4.	Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	+5,7	+4,8	+1,1
5.	Промышленное производство	+4,3	+4,6	+1,0
6.	Продукция сельского хозяйства	+0,2	-3,2	+2,8
7.	Строительство всего (14,1 трлн.руб.)	+9,0	+2,1	+3,0
8.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий (116,8 млн. кв.м.)			
	- в том числе, жилых помещений	+7,5	+0,7	-4,6
9.	Грузооборот транспорта (4 585,1 млрд. т-км.)	-0,6	+0,4	-0,4
10.	Пассажирооборот транспорта общего пользования (446,0 млрд. пасс-км.)	+12,8	+6,3	-0,8
11.	Оборот розничной торговли – 50,0 трлн. руб.	+6,4	+7,2	+2,4
12.	Оборот общественного питания – 3,49 трлн. руб.	+13,9	+9,0	+8,7
13.	Объем платных услуг населению – 16,4 трлн. руб.	+6,9	+3,3	+2,6
14.	Инфляция, %			
	- промышленная	+4,0	+12,1	+2,7
	- потребительская	+5,9	+9,5	+9,2

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№	Показатели	2023/2022	2024/2023	Янв-дек 2025/2024
		+/- % Г/Г	+/- % Г/Г	+/- %
15.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.10.25 (35 339,0 млрд.руб.)	+23,4	+5,4	-3,2
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (19 702,4 млрд.руб.)	+30,1	+6,6	+3,4
16.	Задолженность организаций по кредитам и займам на 01.10.25 (140,7 трлн.руб.)	+23,9	+17,6	+10,5
	- из них просроченная задолженность (372,8 млрд.руб.)	-1,1	-15,8	+32,0
17.	Международные резервы России (ЗВР), на 28.11.25г: 733,4 млрд. долл. США	-1,7	+2,0	+19,4
18.	Сальдо финансового счета платежного баланса, млрд. долл. США	41,5 за 23г	53,2 за 2024 г	10,9 за 1 полуг 25г
19.	Исполнение консолидированного бюджета и бюджетов государственных внебюджетных фондов (профицит (+), дефицит (-)) за янв-сент 2025 года	-1,7 трлн.руб.	+0,6 трлн.руб.	-3,8 трлн. руб.
20.	Государственный внешний долг, на 01.11.25г. 56,3 млрд. долл. США	0,0	-2,3	+6,4

(изменение в рублях в текущих ценах)

	Другие показатели	01.01.2020	01.07.2024	22.12.2025
21.	Ключевая ставка ⁹ ЦБР с 27.10.25г., %	6,25	21,0	16,0
22.	Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи	61,91	85,75	76,09
23.	Нефть Brent (Urals / Brent ≈ 0,87-0,90)	68,36	87,0	63,57

Кредитный рейтинг России

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

Таблица 7-6 Присвоенные России кредитные рейтинги¹⁰, действующие в 2025 году

Агентство	Дата присвоения рейтинга	В иностранной валюте	В национальной валюте	
			СС (негативный)	С (негативный)
Standard & Poor's	08.04.2022	SD - (негативный) преддефолтное состояние	очень высокая подверженность рискам, дефолт пока не произошел, но более чем вероятен	
Moody's Investors Service	06.03.2022	Ca (Negative) (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)		н/д
Fitch Ratings	08.03.2022	C (начался дефолт или процесс, подобный дефолту,		C (начался дефолт или процесс, подобный

⁸ По данным Росстата, зеленый – положительные показатели или динамика, красный – отрицательные показатели или динамика.

⁹ <https://cbr.ru/key-indicators/>

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

Агентство	Дата присвоения рейтинга	В иностранной валюте	В национальной валюте
		возможности для внешнего финансирования эмитента отсутствуют)	дефолту, возможности для внешнего финансирования эмитента отсутствуют)

Ключевая ставка Банка России

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

Изменения ключевой ставки Банка России в 2025 году:

С 09.06.2025 - Совет директоров Банка России от 06.06.2025 г. принял решение понизить ключевую ставку на 100 б.п. до 20,00%.

С 28.07.2025 - Совет директоров Банка России от 25.07.2025 г. принял решение понизить ключевую ставку на 200 б.п. до 18,00%.

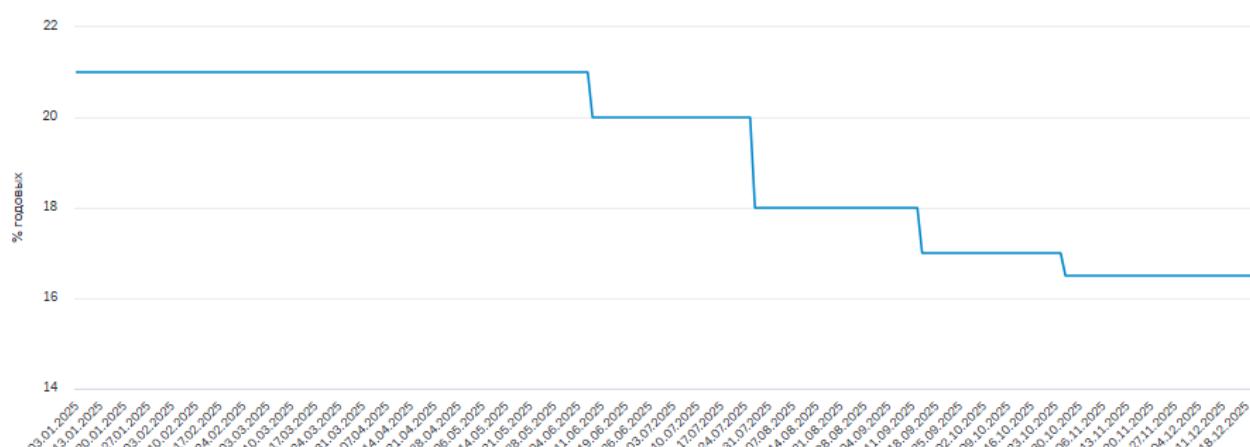
С 18.09.2025 - Совет директоров Банка России от 12.09.2025 г. принял решение понизить ключевую ставку на 100 б.п. до 17,00%

С 27.10.2025 - Совет директоров Банка России от 24.10.2025 г. принял решение понизить ключевую ставку на 50 б.п. до 16,5%

С 22.12.2025 - Совет директоров Банка России от 19.12.2025 г. принял решение понизить ключевую ставку на 50 б.п. до 16,0%¹¹

Ключевая ставка Банка России

01.01.2025 - 22.12.2025



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

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

Основная причина снижения ключевой ставки в 2025 г.:

В октябре – ноябре текущий рост цен с поправкой на сезонность замедлился в среднем до 4,6% в пересчете на год после 6,6% в 3к25. Аналогичный показатель базовой инфляции существенно не изменился и в среднем составил 4,3% после 4,1% в предыдущем квартале. Устойчивые показатели

¹¹ https://cbr.ru/press/pr/?file=19122025_133000key.htm,
https://cbr.ru/hd_base/KeyRate/?UniDbQuery.Posted=True&UniDbQuery.From=01.01.2025&UniDbQuery.To=22.12.2025

инфляции в пересчете на год в ноябре преимущественно снизились. При этом в среднем за последние месяцы большинство из них оставались выше 4%. Годовая инфляция, по оценке на 15 декабря, составила 5,8% и по итогам 2025 года ожидается ниже 6%.

В последние месяцы на динамику текущих темпов роста цен значимо влияли волатильные позиции. Среди них моторное топливо и плодовоощная продукция. Ценовая динамика остается неоднородной по компонентам потребительской корзины.

Инфляционные ожидания несколько выросли. Их сохранение на повышенном уровне может препятствовать устойчивому замедлению инфляции.

По оценке Банка России, после исчерпания влияния предстоящего повышения НДС и индексации регулируемых цен и тарифов дезинфляция продолжится. Этому будут способствовать жесткие денежно-кредитные условия.

Отклонение российской экономики вверх от траектории сбалансированного роста уменьшается. Рост общей экономической активности продолжается умеренными темпами, но динамика неоднородна по отраслям. Внутренний спрос поддерживается ростом доходов населения, активизацией кредитования и бюджетными расходами.

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

Денежно-кредитные условия в целом несколько смягчились, но остаются жесткими. Ставки денежного рынка и доходности ОФЗ снизились. Кредитные ставки снизились незначительно и практически завершили подстройку к уже реализованному смягчению денежно-кредитной политики. Неценовые условия банковского кредитования по-прежнему жесткие.

Сохраняется высокая склонность домашних хозяйств к сбережению. Рост портфеля розничных кредитов в целом умеренный. Корпоративное кредитование в 2025 растет заметно быстрее, чем в 1–25.

Проинфляционные риски по-прежнему преобладают над дезинфляционными на среднесрочном горизонте. Основные проинфляционные риски связаны с более длительным отклонением российской экономики вверх от траектории сбалансированного роста и высокими инфляционными ожиданиями, эффектами от повышения НДС и регулируемых цен, а также с ухудшением условий внешней торговли. Дальнейшее снижение темпов роста мировой экономики и цен на нефть в случае усиления торговых противоречий может иметь проинфляционные эффекты через динамику курса рубля. Значимым фактором неопределенности остается геополитическая напряженность. Дезинфляционные риски связаны с более значительным замедлением внутреннего спроса.

Банк России исходит из объявленных параметров бюджетной политики. На среднесрочном горизонте бюджетная политика будет способствовать замедлению инфляции. В случае изменения параметров бюджетной политики может потребоваться корректировка проводимой денежно-кредитной политики.

Прогнозы развития экономики России¹²

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

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

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

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

¹² Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2026 год и на плановый период 2027 и 2028 годов, [https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2026_god_i_na_planovyy_period_2027_i_2028_godov.html](https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/prognoz_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2026_god_i_na_planovyy_period_2027_i_2028_godov.html), дата публикации 26.09.2025 г.

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

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

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

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

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

Основные параметры базового варианта

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

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

Курс рубля

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

Инфляция

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

Экономический рост

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

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

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

Сохранению роста потребительского спроса на среднесрочном горизонте будет способствовать рост реальных располагаемых денежных доходов населения на 2,1 % в 2026 году и далее – на 3,5 % и 3,0 % в 2027 и 2028 годах соответственно. Увеличение реальных денежных доходов населения продолжится со средним темпом 3 % в год. Рост доходов будет обеспечен, прежде всего, за счет

трудовых и предпринимательских доходов при реализации в полном объеме всех принятых мер социальной поддержки.

В 2027 и 2028 годах ожидается увеличение номинальных заработных плат в среднем на 7,7 % в год, а также рост реальной заработной платы в диапазоне от 2,4 до 3,9% в год. Росту заработной платы будет способствовать ежегодное повышение минимального размера оплаты труда (МРОТ).

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

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

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

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

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

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

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

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

Траектория развития в 2026–2028 годы будет в значительной степени определяться эффективной реализацией мер экономической политики, прежде всего, реализацией утвержденных Национальных проектов, сбалансированной бюджетной политикой. А также за счет сбалансированной денежно-кредитной политики, учитывающей, наряду с целевым ориентиром по инфляции, необходимость в финансовых ресурсах для экономического развития.

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

Риски прогноза

Со стороны внешних условий ключевым риском остается возможное замедление темпов роста мировой экономики, что потенциально может отразиться на спросе на традиционные товары российского экспорта, выразиться в снижении экспортных цен на них. В свою очередь, это создает риски для развития отраслей, ориентированных на экспорт, а также для бюджета (прежде всего, в части нефтегазовых доходов).

Внутренние риски связаны, прежде всего, с более длительным периодом сохранения жестких денежно-кредитных условий, что может негативно сказаться на инвестиционной и потребительской активности. В свою очередь, это формирует и определенные бюджетные риски, связанные с сокращением доходных поступлений в бюджет и, как следствие, сокращением отдельных расходных направлений. Реализация соответствующих рисков заложена в консервативном варианте прогноза.

Таблица 7-7 Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации

	2024	2025	2026	2027	2028
	отчет	оценка	прогноз	прогноз	прогноз
Валовой внутренний продукт, млрд рублей					
базовый		217 290	235 067	255 498	276 346
консервативный	201 152	217 290	230 177	247 446	265 897
темп роста ВВП, %					
базовый	4,3	1,0	1,3	2,8	2,5
консервативный		1,0	0,8	1,5	1,9
дефлятор ВВП, %					
базовый	9,3	6,9	6,8	5,7	5,5
консервативный		6,9	5,1	5,9	5,5
Цена на нефть марки Юралс, долл./барр.					
базовый	66,6	58,0	59,0	61,0	65,0

	2024 отчет	2025 оценка	2026 прогноз	2027 прогноз	2028 прогноз
консервативный		58,0	44,0	48,3	51,2
Курс доллара среднегодовой, рублей за доллар США					
базовый	92,4	86,1	92,2	95,8	100,1
консервативный		86,1	94,8	99,3	104,2
Индекс потребительских цен на конец года, % к декабрю					
базовый	9,5	6,8	4,0	4,0	4,0
консервативный		6,8	4,0	4,0	4,0
Индекс потребительских цен в среднем за год, %					
базовый	8,5	9,0	5,1	4,0	4,0
консервативный		9,0	5,1	4,0	4,0
Промышленность, %					
базовый	5,6	1,5	2,3	3,1	2,8
консервативный		1,5	0,8	1,4	1,6
Инвестиции в основной капитал, %					
базовый	7,4	1,7	-0,5	3,8	3,3
консервативный		1,7	-1,3	2,2	2,6
Объем платных услуг населению, %					
базовый	3,3	2,6	1,0	2,4	2,4
консервативный		2,6	0,4	0,8	1,6
Оборот розничной торговли, %					
базовый	7,7	2,5	1,1	3,9	3,6
консервативный		2,5	0,3	2,0	2,6
Реальные располагаемые доходы населения, %					
базовый	7,3	3,8	2,1	3,5	3,0
консервативный		3,8	1,6	2,3	2,3
Реальная заработная плата, %					
базовый	9,7	3,4	2,4	3,9	3,2
консервативный		3,4	1,9	2,4	2,4
Производительность труда, %					
базовый	3,5	0,6	1,3	2,7	2,2
консервативный		0,6	0,8	1,5	1,8
Уровень безработицы, % к рабочей силе					
базовый	2,5	2,3	2,6	2,5	2,3
консервативный		2,3	2,6	2,6	2,6
Фонд заработной платы работников организаций, млрд руб.					
базовый	46242,3	52326,7	56463,8	61047,0	65688,7
консервативный		52326,7	56218,4	59867,9	63873,5
Фонд заработной платы работников организаций, % г/г					
базовый	20,0	13,2	7,9	8,1	7,6
консервативный		13,2	7,4	6,5	6,7

Таблица 7-8 Прогноз основных макроэкономических показателей¹³

Показатель	Источник	2025	2026	2027	2028
Темп роста ВВП, % к пред. году	Основные макроэкономические параметры среднесрочного прогноза социально-экономического развития Российской Федерации до 2028 г. (с учетом уточнений от 30.09.2025 г.)	101,0	101,3	102,8	102,5
	Макроэкономический опрос Банка России (сентябрь 2025 г.)	101,2	101,6	101,9	102,0
	Прогноз социально-экономического развития России на 2025-2028 гг. (Центр макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования, сентябрь 2025 г.)	100,7-101,0	101,4-101,7	101,3-101,7	101,5-101,9
Индекс потребительских цен на середину года, %	Консенсус-прогноз НАО «Евроэксперт»	8,9%	5,1%	4,3%	4,0%
	Основные макроэкономические параметры среднесрочного прогноза социально-экономического развития Российской Федерации до 2028 г. (с учетом уточнений от 30.09.2025 г.)	9,0%	5,1%	4,0%	4,0%
	Refinitiv Eikon (сентябрь 2025 г.)	8,8%	5,3%	4,7%	—
	Макроэкономический опрос Банка России (сентябрь 2025 г.)	8,9%	5,1%	4,4%	4,1%
Реальные располагаемые денежные доходы населения, в % к пред.году	Основные направления единой государственной денежно-кредитной политики на 2026 год и период 2027 и 2028 годов (сентябрь 2025 г.)	8,9%	4,9%	4,0%	4,0%
	Прогноз социально-экономического развития России на 2025-2028 гг. (Центр макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования, сентябрь 2025 г.)	104,0-104,3	101,8-102,0	102,2-102,5	102,3-102,7
	Основные макроэкономические параметры среднесрочного прогноза социально-экономического развития Российской Федерации до 2028 г. (с учетом уточнений от 30.09.2025 г.)	103,8	102,1	103,5	103,0
Курс доллара США, руб./долл. США	Консенсус-прогноз НАО «Евроэксперт»	86,17	95,18	100,10	103,35
	Макроэкономический опрос Банка России (сентябрь 2025 г.)	85,50	96,00	102,60	105,50
	Консенсус-прогноз Института «Центр развития» (август 2025 г.)	86,90	97,33	101,91	104,45
	Основные макроэкономические параметры среднесрочного прогноза социально-экономического развития Российской Федерации до 2028 г. (с учетом уточнений от 30.09.2025 г.)	86,10	92,20	95,80	100,10

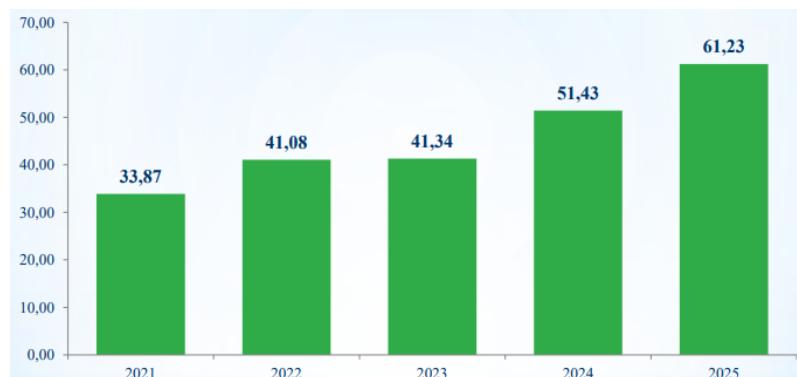
¹³ <https://euroexpert.ru/analytics>

Показатель	Источник	2025	2026	2027	2028
	Федерации до 2028 г. (с учетом уточнений от 30.09.2025 г.)				
Курс евро, руб./евро	<i>Консенсус-прогноз НАО «Евроэксперт»*</i>	92,80	103,87	110,25	114,75
	<i>Консенсус-прогноз НАО «Евроэксперт»</i>	18,6%	12,4%	9,6%	8,6%
	Макроэкономический опрос Банка России (сентябрь 2025 г.)	19,0%	13,2%	10,3%	8,5%
	Консенсус-прогноз Института «Центр развития» (август 2025 г.)	17,6%	12,8%	10,5%	9,4%
	Refinitiv Eikon (сентябрь 2025 г.)	—	11,0%	9,8%	8,5%
Ключевая ставка Банка России, %	Основные направления единой государственной денежно-кредитной политики на 2026 год и период 2027 и 2028 годов (сентябрь 2025 г.)	19,2%	12,5%	8,0%	8,0%

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

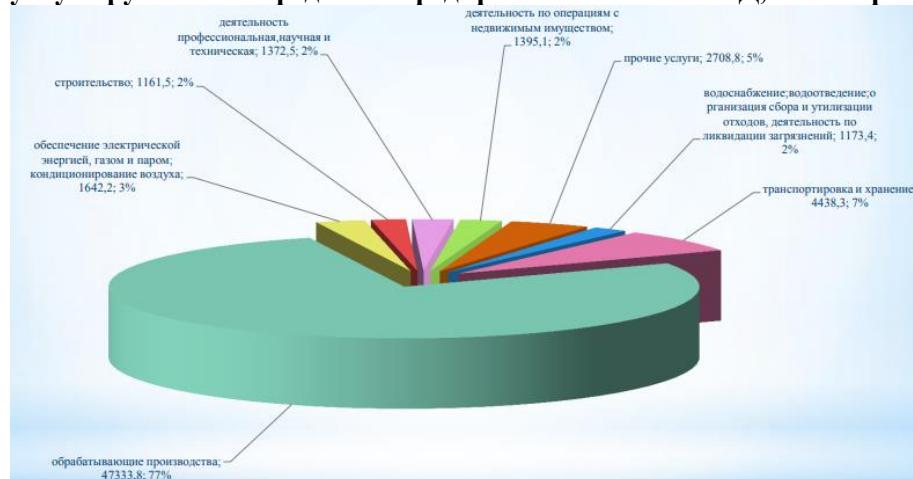
Социально-экономическое развитие Раменского городского округа¹⁴

Отгружено товаров собственного производства крупными и средними предприятиями по ОКВЭД, за январь-март, (млрд. руб.)



По итогам I квартала 2024 года объём отгруженной продукции по всем видам экономической деятельности составил 61,23 млрд. рублей (119 % к аналогичному периоду 2024 года).

Структура объёма отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг крупными и средними предприятиями по ОКВЭД, за январь – март, (млн. руб. %)



Основной объём в структуре отгруженной продукции занимают обрабатывающие производства. Доля обрабатывающих производств в объёме отгруженной продукции составила 77% или 47 333,8 млн. руб. (118,4 % к аналогичному периоду 2024 года).

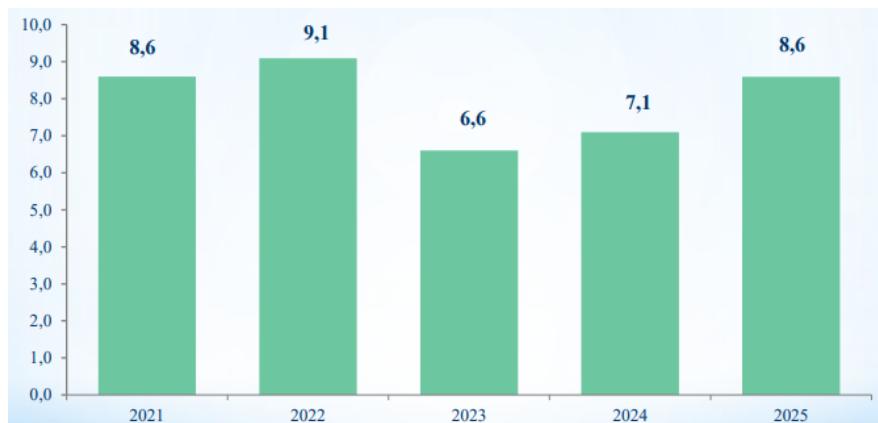
Производство мясо скота и птицы, за январь – март (тыс. тонн)

¹⁴https://www.ramenskoye.ru/images/2025/6/19/Итоги_социально_экономического_развития_Раменского_муниципального_округа_за_1_квартал_2025.pdf



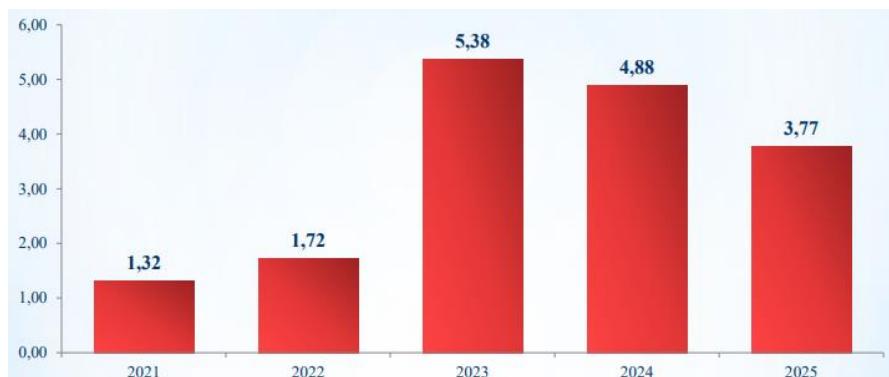
Реализация мяса скота и птицы в живом весе по сельскохозяйственным предприятиям составила 7,96 тыс. тонн, что ниже соответствующего периода прошлого года на 29,2%. Снижение показателя за счёт сокращения производства мяса птицы в АО «Куриное Царство» филиал Моссельпром, так как технология выращивания птицы-бройлеров предусматривает циклическое производство – это санитарные перерывы между убоем и посадкой птицы по принципу «пусто-занято».

Производство коровьего молока, за январь – март (тыс. тонн)



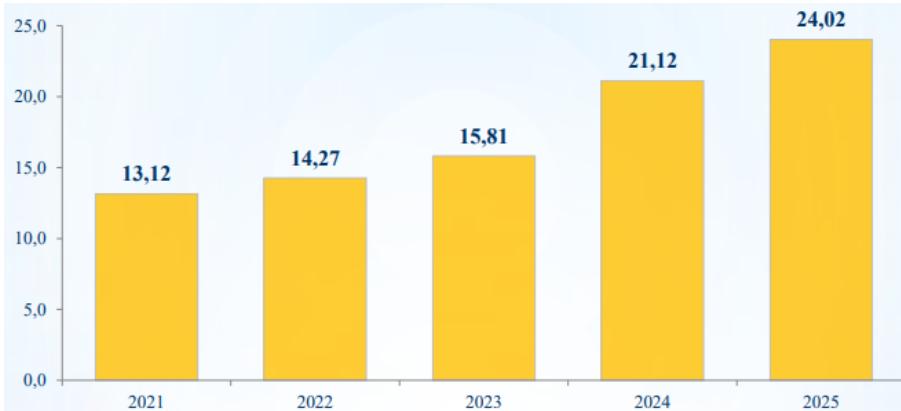
Производство коровьего молока составило 8,6 тыс.тонн, что выше соответствующего периода прошлого года на 21,1%. Рост валового производства молока произошел по причине увеличения среднего поголовья коров за I квартал на 184 до 3674 голов и повышение удоя от одной коровы на 421 кг молока до 2428 кг.

Объем инвестиций в основной капитал, за январь-март (млрд. руб.)



Объем инвестиций в основной капитал по сравнению с соответствующим периодом прошлого года снизился на 22,6 % и составил 3,77 млрд. рублей. По источникам финансирования инвестиций в основной капитал преобладает доля собственных средств организаций – 68 % (2,57 млрд. руб.), доля привлеченных средств составила – 32 % (1,2 млрд. руб.).

Оборот розничной торговли в действующих ценах, за январь-март (млрд. руб.)



Оборот розничной торговли по крупным и средним предприятиям составил 24,02 млрд. рублей (113,7% к аналогичному периоду 2024 года. 53% (23,7 млрд. руб.) товарооборота приходится на ОКВЭД 47.1 – Торговля розничная в неспециализированных магазинах; 16% (38 млрд. руб.) на ОКВЭД 47.4 – Торговля розничная информационным и коммуникационным оборудованием в специализированных магазинах; 6% (15 млрд. руб.) на ОКВЭД 47.7 – Торговля розничная прочими товарами в специализированных магазинах; 6% (12,8 млрд. руб.) на ОКВЭД 47.2 – Торговля розничная пищевыми продуктами, напитками и табачными изделиями в специализированных магазинах.

Численность списочного состава занятых в экономике округа по крупным и средним предприятиям, за январь-март (чел.)



Численность списочного состава занятых в экономике округа по крупным и средним предприятиям за I квартал 2025 года составила 58 388 человек, что выше соответствующего периода прошлого года на 1,5 %. Наибольшее увеличение численности занятых наблюдается: в обрабатывающих производствах на 833 чел. (на 6,6 %), в профессиональной научной и технической деятельности на 231 чел. (на 5,8%), в сельском хозяйстве на 148 чел. (на 7,3 %).

Среднемесячная заработная плата 1 работающего по крупным и средним предприятиям, за январь-март (руб.)



Среднемесячная заработная плата 1 работающего по крупным и средним предприятиям с начала года

в сравнении с аналогичным периодом 2024 года возросла на 18,4 % и составила 102 022,4 рублей. Максимальный размер среднемесячной заработной платы отмечен в науке – 131 133,4 руб. (темп роста 120,7 % к аналогичному периоду 2024 года); в добыче полезных ископаемых – 121 592,1 руб. (темп роста 114,4 %); в транспортировке и хранении – 118 854,4 руб. (темп роста 115 %); в обрабатывающих производствах – 116 283,4 руб. (темп роста 118,9 %).

Выводы о степени влияния макроэкономических факторов на рынок коммерческой недвижимости

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

Оценщик для определения справедливой (рыночной стоимости) подбирал объекты наиболее сопоставимые с оцениваемым объектом, расположенным, как и объект оценки в Раменском городском округе. Цены на сопоставимые объекты сформированы под влиянием социально-экономических факторов, условий рынка, которые действуют на дату проведения оценки непосредственно там же, где находится объект оценки, следовательно, учитывает социально-экономические факторы, влияющие на стоимость объекта оценки

8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

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

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.¹⁵

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 старая застройка, а также дома традиционного типа - домовладения и дома нового типа - коттеджи, таунхаусы.

15 <https://cyberpedia.su/8x91a.html>

Коммерческая недвижимость:

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

Промышленная недвижимость:

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

Недвижимость социально-культурного назначения:

- здания правительственные 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 (6 ед.) для дачного строительства, Оценщик делает вывод, что объект оценки относится к сегменту земельных участков для дачного/коттеджного строительства.

8.3. Обзор загородного рынка Московской области

Московская область¹⁶ остается одним из самых востребованных регионов России для покупки земельных участков под строительство домов, дач или инвестиций. В 2025 году стоимость земли в Московской области продолжает расти благодаря близости к Москве, развитию инфраструктуры и высокому спросу на загородную недвижимость. В этой статье мы разберем, сколько стоит сотка земли в Московской области, какие факторы влияют на цены, и дадим рекомендации для тех, кто планирует купить участок в 2025 году.

В 2025 году средняя стоимость сотки земли в Московской области варьируется от 50 000 до 2,5 млн рублей, в зависимости от удаленности от МКАД, назначения участка и доступности инфраструктуры. По данным аналитиков, средняя цена за сотку составляет около 250 000–300 000 рублей, а средняя стоимость участка — 3,5–5 млн рублей. В 2024 году цены на землю выросли на 10–15% по

¹⁶<https://geotecheng.ru/skolko-stoit-zemlya-v-moskovskoj-oblasti-2025/>

сравнению с 2023 годом, и в 2025 году эксперты прогнозируют дальнейший рост на 8–12% из-за ограниченного предложения и увеличения спроса на загородное жилье.

Цены по направлениям и типам участков:

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

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

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

- Удаленность от Москвы: Участки в 10–20 км от МКАД стоят на 50–70% дороже, чем в 50–70 км. Например, 8 соток в Красногорске (15 км от МКАД) стоят 12 млн рублей, а в Сергиевом Посаде (70 км) — 2,4 млн рублей.
- Инфраструктура: Близость к школам, детским садам, ТРЦ (например, «Мега Химки», «Вегас Крокус Сити») и транспортным узлам (МЦД, ЦКАД) повышает цену на 20–30%.
- Коммуникации: Участки с подведенными газом, водой, электричеством (15 кВт) и канализацией стоят дороже. Например, участок 10 соток в Истре с коммуникациями оценивается в 6–8 млн рублей.
- Назначение земли: Участки под ИЖС дороже, чем СНТ или ЛПХ. Коммерческие земли вблизи крупных трасс (например, Новорижское шоссе) стоят до 2 млн рублей за сотку.
- Спрос и предложение: В 2024 году спрос на участки под ИЖС вырос на 7%, а предложение сократилось на 5%, что поддерживает рост цен.

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

8.4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

В соответствии со Стандартами оценки, 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

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования некоторым критериям по следующему алгоритму:

- анализ всех возможных вариантов эффективного использования незастроенного участка или участка со строениями исходя из сложившейся на дату оценки рыночной ситуации и перспектив ее изменения;
- проверка юридической допустимости отобранных вариантов;
- проверка физической возможности отобранных вариантов;
- оценка финансовой состоятельности отобранных вариантов;
- выбор наиболее эффективного варианта использования недвижимости, обеспечивающего его

- максимальную продуктивность;
- формирование вывода о признании Оценщиком данного варианта наиболее эффективным использованием объекта недвижимости.

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта используются четыре основных критерия анализа:

Физическая возможность – физическая возможность реализации наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта, соответствие ресурсному потенциалу.

Юридическая допустимость – характер, срок и форма предполагаемого использования не должна противоречить законодательству и правовым ограничениям существующим, либо потенциальным.

Финансовая целесообразность – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить доход равный или больший суммы операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат.

Максимальная эффективность – кроме получения чистого дохода как такового, наиболее эффективное использование подразумевает наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком. Т.е. либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта

Вывод

Наиболее эффективное использование объекта оценки среди всех юридически разрешенных, физически возможных и экономически целесообразных вариантов является текущее использование, 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 участков

№	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, Лытцово деревня	68	245	для дачного строительства	24 490	6 000 000	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/234873803/	916 394-64-92
2	Московская область, Раменский р-н, с. п. Новохаритоновское	52	200,00	для дачного строительства	20 000	3 999 990	https://move.ru/objects/prodaetsya_zemelnyy_uchastok_ploschadyu_20000_kvm_ploschadyu_200_sotok_moskovskaya Oblast_ramenkiy_rayon_derenvnya_metkomelino_9277815934/	(983) 066-24-08
3	Московская обл., Раменский г.о., с. Степановское	63	245	для дачного строительства	38 776	9 500 000	https://ramenskoe.domclick.ru/card/sale_lot_1802710935	977 083-86-36
4	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Ульяниноеское,	68	245,00	Под дачное строительство	21 224	5 200 000	https://ramenskoe.domclick.ru/card/sale_lot_2068820708	977 086-02-76
5	Раменский муниципальный округ, д. Лытцово	68	245,00	Под дачное строительство	19 890	4 873 000	https://domclick.ru/card/sale_lot_1537298615	984 256-75-10
6	Московская область, Раменский муниципальный округ, Континентъ коттеджный поселок	51	4848,00	Под дачное строительство	39 000	189 072 000	https://www.cian.ru/sale/suburban/280930599/	915 214-57-61
7	Московская обл., Раменский г.о., коттеджный пос. Аргуновские дачи	65	245	Под дачное строительство	10 612	2 600 000	https://www.avito.ru/mescherino/zemelnye_uchastki/uchastok_245_ga_snt_dnp_2485103970	996 011-48-75
8	Московская обл., Раменский г.о., коттеджный пос. Боярово	56	11,00	Под дачное строительство	62 727	690 000	https://www.avito.ru/bronnitsy/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot._snt_dnp_4192830639	(967) 816-93-49
9	Московская обл., Раменский г.о., коттеджный пос. Боярово	56	13,50	Под дачное строительство	55 556	750 000	https://www.avito.ru/bronnitsy/zemelnye_uchastki/uchastok_135_sot._snt_dnp_7477549978	(958) 485-74-09
10	Московская обл., Раменский муниципальный округ, АДНП Владимирские Усадьбы	56	8,00	Под дачное строительство	61 250	490 000	https://www.avito.ru/bronnitsy/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._snt_dnp_7428041605	(958) 717-80-00
11	Московская обл., Раменский муниципальный округ, дп. Ольховка	58	16,20	Под дачное строительство	74 074	1 200 000	https://www.avito.ru/bronnitsy/zemelnye_uchastki/uchastok_162_sot._snt_dnp_3403277878	(909) 937-66-46
12	Московская обл., Раменский муниципальный округ, коттеджный пос. Аргуновские дачи	65	7	Под дачное строительство	40 000	280 000	https://www.avito.ru/mescherino/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot._snt_dnp_7851094040	(980) 699-70-19

Источник: данные Интернет, анализ Оценщика

Таблица 8.5-2 Диапазон цен предложений по продаже земельных участков, расположенные в Раменском районе Московской области.

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	10 612
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	74 074
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	38 967

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 «Справочник оценщика недвижимости 2025. Земельные участки. Часть 2», Нижний Новгород, 2025 год. Согласно данным справочника корректировка на торг для земельных участков имеет следующие значения:

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,8%	9,1% – 16,5%	
2. Земельные участки под коммерческую застройку	11,6%	8,0% – 15,2%	
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	14,8%	10,9% – 18,8%	
4. Земельные участки под жилую застройку	9,3%	6,3% – 12,4%	
5. Земельные участки под объекты рекреации	15,7%	11,3% – 20,1%	

Функциональное назначение (категория земель, разрешенное использование) - один из наиболее весомых ценообразующих факторов. Процесс перевода земельного участка из одной категории в

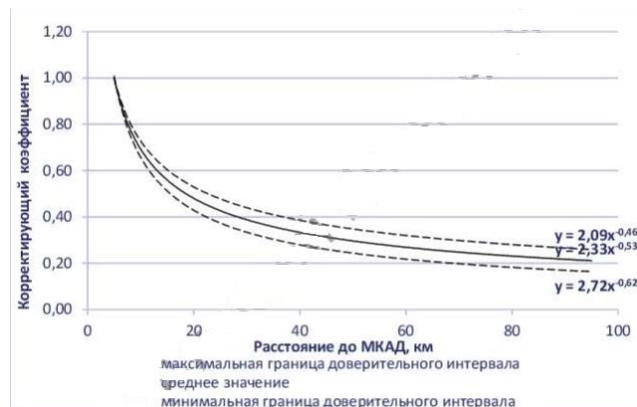
другую, а также смена разрешенного использования земельного участка – это трудоемкий, дорогостоящий и очень длительный процесс, не всегда возможный особенно в Московском регионе, где существует утвержденный генеральный план застройки и четкое зонирование земель по функциональному назначению.

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 «Справочник оценщика недвижимости 2025. Земельные участки. Часть 1», Нижний Новгород, 2025 год. Согласно данным справочника зависимость цены от удаления от МКАД имеет следующий вид:



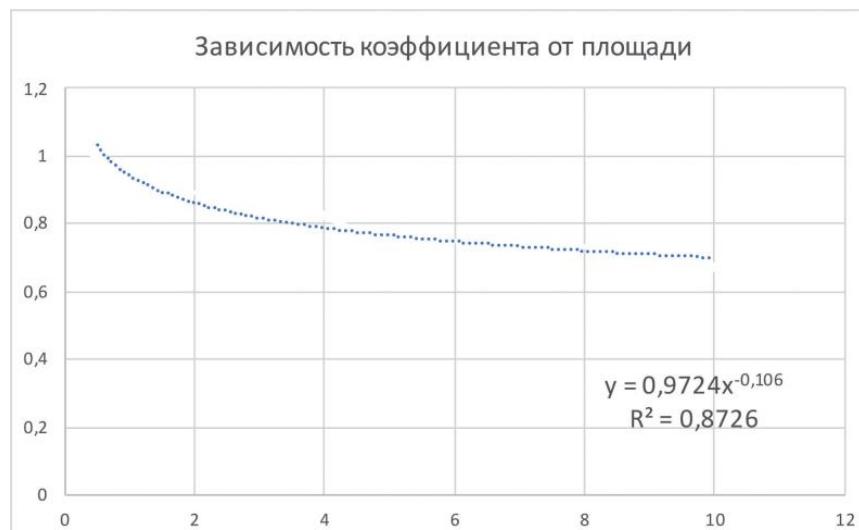
Площадь земельного участка.

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

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

Корректировка по данному фактору описана справочнике «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область) 8-е издание от ABN Group».

Зависимость цены от площади для участков под дачное строительство



Матрица коэффициентов

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ПЛОЩАДЬ, ГА	ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ				
		0,5–1	1–5	5–10	10–20	>20
0,5–1	1,00	1,09	1,20	1,34	1,52	
1–5	0,92	1,00	1,10	1,23	1,39	
5–10	0,83	0,91	1,00	1,12	1,27	
10–20	0,74	0,81	0,89	1,00	1,13	
>20	0,66	0,72	0,79	0,88	1,00	

8.7. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки

Участки расположены в Юго-Восточном направлении по 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 участков, расположенные в Раменском районе Московской области.

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	10 612
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	74 074
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	38 967

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

продаже актива или передаче обязательства, считается основным рынком или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодным рынком.

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

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

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

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

Иерархия справедливой стоимости (иерархия данных)

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

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

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

Исходные данные 1 Уровня должны корректироваться только в следующих случаях:

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

дату оценки. Так может обстоять дело, когда, например, существенные события (такие как операции на рынке «от принципала к принципалу», торги на посредническом рынке или объявления) имеют место после закрытия рынка, но до наступления даты оценки. Предприятие должно установить и последовательно применять политику идентификации таких событий, которые могут повлиять на оценки справедливой стоимости. Однако если котируемая цена корректируется с учетом новой информации, такая корректировка приводит к получению оценки справедливой стоимости, которая относится к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.

- при оценке справедливой стоимости обязательства или собственного долевого инструмента предприятия с использованием котируемой цены на идентичную единицу, которая продается как актив на активном рынке, и такая цена должна корректироваться с учетом факторов, специфических для единицы или актива. Если корректировка котируемой цены актива не требуется, результатом будет получение оценки справедливой стоимости, относимой к 1 Уровню в иерархии справедливой стоимости. Однако любая корректировка котируемой цены актива приведет к получению оценки справедливой стоимости, относимой к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.

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

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

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

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

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

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

Допущения о риске включают риск, присущий конкретному методу оценки, используемому для оценки справедливой стоимости (такому как модель ценообразования), и риск, присущий исходным данным метода оценки. Оценка, не включающая корректировку с учетом рисков, не будет

представлять оценку справедливой стоимости, если участники рынка будут включать такую корректировку при установлении цены на актив или обязательство. Например, может возникнуть необходимость включить корректировку с учетом рисков при наличии значительной неопределенности оценки.

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

Методы оценки

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

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

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

9.1. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки). Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет

собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене. П.6-7 ФСО V

9.2. 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-Мертона 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, принялшего 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, исключающие эффект инфляции, должны дисконтироваться по ставке, исключающей эффект инфляции. Аналогичным образом потоки денежных средств за вычетом налогов должны дисконтироваться с использованием ставки дисконтирования за вычетом налогов. Потоки денежных средств до уплаты налогов должны дисконтироваться по ставке, совместимой с указанными потоками денежных средств;
- ставки дисконтирования должны учитывать основополагающие экономические факторы, связанные с валютой, в которой выражены потоки денежных средств.

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

Модели оценки опциона:

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

Согласно Модели Блэка-Шоулза, ключевым элементом определения стоимости опциона является ожидаемая волатильность базового актива. В зависимости от колебания актива, цена на него возрастает или понижается, что прямопропорционально влияет на стоимость опциона. Таким образом, если известна стоимость опциона, то можно определить уровень волатильности ожидаемой рынком¹⁷.

- 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 С-11-П-модель.
- Биномиальная модель дает представление о детерминантах стоимости опциона. Она определяется не ожидаемой ценой актива, а его текущей ценой, которая, естественно, отражает ожидания, связанные с будущим. Биномиальная модель в гораздо большей степени приспособлена для анализа досрочного исполнения опциона, поскольку в ней учитываются денежные потоки в каждом периоде времени, а не только на момент истечения¹⁸.

Метод дисконтированных денежных потоков

Согласно п. 11 Приложения В IFRS 3 метод дисконтированных денежных потоков используется для

¹⁷ Источник: данные интернет-портала «Economicportal»: Модель Блэка-Шоулза (http://www.economicportal.ru/ponyatiya-all/black_scholes_model.html)

¹⁸ Источники: Лоренс Дж. МакМиллан «Об опционах»— М.: «ИК «Аналитика», 2002 г. (<http://economy-ru.com/forex-treying/binomialnaya-model.html>); Большая Энциклопедия Нефти Газа (<http://www.ngpedia.ru/id159752p1.html>)

оценки справедливой стоимости нематериальных активов. В связи с тем, что объекты исследования не являются нематериальными активами, данный метод не рассматривается в рамках настоящего Отчета.

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

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

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

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

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

9.3. 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. 24 ФСО V Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизведения или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

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

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

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

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

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

- ◆ для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами

капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

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

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

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

9.4. 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. Чтобы 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 проанализированы данные из открытых источников по продаже земельных участков раздел 8.5 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект (скринь объявленияй представлены в приложении 3).

Правила отбора объектов-аналогов для проведения расчетов

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

В результате применения правил отбора были отсечены 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.

Для расчета земельных участков Оценщик взял за основу участок с кадастровым номером 50:23:0000000:151714 площадью 968,25 сот. с максимальной площадью среди участков, входящих в состав объекта оценки.

Для участка с кадастровым номером 50:23:0050384:610 расчёт производился отдельно, по более сопоставимым аналогам.

Таблица 9.4-1 Характеристики сопоставимых объектов, используемых для расчета стоимости земельного

Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Источник информации		https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/234873803/	https://ramenskoe.domclic.k.ru/card/sale__lot__1802710935	https://ramenskoe.domclic.k.ru/card/sale__lot__2068820708
Местоположение	Московская область, Раменский район	Московская область, Раменский городской округ, Лысцево деревня	Московская обл., Раменский г.о., с. Степановское	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Ульянинское,
Направление	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное
Удаленность от МКАД	55	68,00	63,00	68,00

Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Категория земли	Земли сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Под дачное строительство	Под дачное строительство	Под дачное строительство	Под дачное строительство
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Площадь участка, сотка	968,25	245,00	245,00	245,00
Инженерные коммуникации	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения
Подъездные пути	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Стоимость предложения, руб.		6 000 000	9 500 000	5 200 000
Стоимость предложения за 1 сотку, руб.		24 490	38 776	21 224

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 9.4-2 Характеристики сопоставимых объектов, используемых для расчета стоимости земельного участка с кадастровым номером 50:23:0050384:610

Характеристики	Оцениваемый объект	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Источник информации		https://www.avito.ru/bronnitsy/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot._snt_dnp_4192830639	https://www.avito.ru/bronnitsy/zemelnye_uchastki/uchastok_135_sot._snt_dnp_7477549978	https://www.avito.ru/bronnitsy/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._snt_dnp_7428041605	https://www.avito.ru/bronnitsy/zemelnye_uchastki/uchastok_162_sot._snt_dnp_3403277878
Место нахождения	Московская обл., Раменский район, вблизи д. Татаринцево	Московская обл., Раменский г.о., коттеджный пос. Боярово	Московская обл., Раменский г.о., коттеджный пос. Боярово	Московская обл., Раменский муниципальный округ, АДНП Владимирские Усадьбы	Московская обл., Раменский муниципальный округ, дп. Ольховка
Удаленность от МКАД, км	56	56	56	56	58
Направление	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное
Категория земли	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Дачное строительство	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Площадь участка, сотка	10	11,00	13,50	8,00	16,20
Инженерные коммуникации	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения
Подъездные пути	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Цена предложения за объект, руб.		690 000	750 000	490 000	1 200 000
Цена предложения за 1 сотку, руб.		62 727	55 556	61 250	74 074

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 9.4-3 Расчет удельной стоимости за 1 сотку 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.		24 490	38 776	21 224
Общая площадь	сот.	968,25	245,00	245,00	245,00
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав					
Качество прав		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Величина корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		24 490	38 776	21 224
Обременения		Доверительное управление	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Величина корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		24 490	38 776	21 224
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки					
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Величина корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		24 490	38 776	21 224
Условия продажи					
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Величина корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		24 490	38 776	21 224
Условия рынка					
Время продажи			Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Величина корректировки	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./сот.		24 490	38 776	21 224
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Величина корректировки	%		-12,40%	-12,40%	-12,40%
Скорректированная цена	руб./сот.		21 453	33 968	18 592
Местоположение и окружение объекта					
Место нахождения		Московская область, Раменский район	Московская область, Раменский городской округ, Лысцево деревня	Московская обл., Раменский г.о., с. Степановское	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Ульянинское,
Величина корректировки			0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена			21 453	33 968	18 592
Расстояние до областного центра	км	55	68	63	68
Величина корректировки	%		15,00%	11,00%	15,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		24 671	37 704	21 381
Использование или зонирование					
Категория земли		Земли сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Величина корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		24 671	37 704	21 381
Вид разрешенного использования		Дачное строительство	Дачное строительство	Дачное строительство	Дачное строительство
Величина корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		24 671	37 704	21 381
Физические характеристики					
Площадь земельного участка	сот.	968,25	245,00	245,00	245,00
Величина корректировки	%		-14,00%	-14,00%	-14,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		21 217	32 425	18 388

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Экономические характеристики					
Наличие подъездных путей		Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Величина корректировки	%		0,00%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./сот.		21 217	32 425	18 388
Выводы					
Общая чистая коррекция	%		29,00%	25,00%	29,00%
1/(1+Sn)			0,775	0,800	0,775
Весовой коэффициент			0,3298	0,3404	0,3298
Вклад аналога			6997	11037	6064
Удельная стоимость за 1 сот. руб.	руб./сот.	24 098			

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 9.4-4 Расчет удельной стоимости за 1 сотку участка, с кадастровым номером 50:23:0050384:610

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Цена продажи (предложения)	руб./сотка		62 727	55 556	61 250	74 074
Общая площадь	сот.	10	11,00	13,50	8,00	16,20
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав						
Качество прав		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		62 727	55 556	61 250	74 074
Обременения		Доверительное управление	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		62 727	55 556	61 250	74 074
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки						
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		62 727	55 556	61 250	74 074
Условия продажи						
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		62 727	55 556	61 250	74 074
Расходы, производимые непосредственно после покупки						
Особые расходы		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		62 727	55 556	61 250	74 074
Условия рынка						
Время продажи			Актуально на дату оценки			
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		62 727	55 556	61 250	74 074

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-12,4%	-12,4%	-12,4%	-12,4%
Скорректированная цена	руб./сот.		54 949	48 667	53 655	64 889
Местоположение объекта						
Место нахождения		Московская область, Раменский район, вблизи д. Татаринцево	Московская обл., Раменский г.о., коттеджный пос. Боярово	Московская обл., Раменский г.о., коттеджный пос. Боярово	Московская обл., Раменский муниципальный округ, АДНП Владимирские Усадьбы	Московская обл., Раменский муниципальный округ, дп. Ольховка
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		54 949	48 667	53 655	64 889
Направление/шоссе		Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		54 949	48 667	53 655	64 889
Удаленность от МКАД	км	56	56	56	56	58
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	2,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		54 949	48 667	53 655	66 187
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.		54 949	48 667	53 655	66 187
Вид разрешенного использования		Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		54 949	48 667	53 655	66 187
Физические характеристики						
Площадь земельного участка	сот.	10	11,00	13,50	8,00	16,20
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		54 949	48 667	53 655	66 187
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.		54 949	48 667	53 655	66 187
Экономические характеристики						
Наличие подъездных путей		Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		54 949	48 667	53 655	66 187
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость						
Индивидуальные особенности земельного участка		Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		54 949	48 667	53 655	66 187
Процедура согласования						

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Общая валовая коррекция			0%	0%	0%	2%
1/(Sn+1)			1,0000	1,0000	1,0000	0,9804
Весовой коэффициент			0,25123	0,25123	0,25123	0,24631
Вклад аналога	Руб.		13 805	12 227	13 480	16 303
Стоимость за 1 сотку, руб.	руб./сот.	55 815				

Комментарии к расчетным таблицам:

Условия сделки (корректировка на торг, уторгование).

Возможное значение корректировки на торг для участков приведены в справочнике «Справочник оценщика недвижимости 2025. Земельные участки. Часть 2», Нижний Новгород, 2025 год. Согласно данным справочника корректировка на торг для земельных участков имеет следующие значения:

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,8%	9,1% – 16,5%	
2. Земельные участки под коммерческую застройку	11,6%	8,0% – 15,2%	
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	14,8%	10,9% – 18,8%	
4. Земельные участки под жилую застройку	9,3%	6,3% – 12,4%	
5. Земельные участки под объекты рекреации	15,7%	11,3% – 20,1%	

Учитывая размер земельных участков, корректировка на торг была принята в размере максимального значения диапазона для участков под жилищное строительство в размере -12,4%.

Корректировка на удаление от МКАД

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

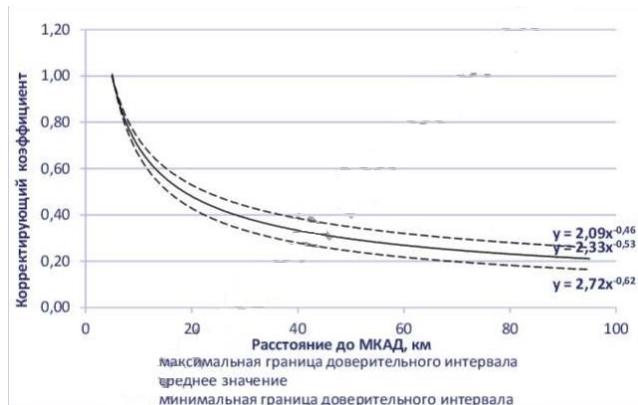


Таблица 9.4-5 Расчет корректировки на удаленность от МКАД

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Удаленность от МКАД, км.	52	68	63	68
Модельная корректировка	0,2870	0,2490	0,2592	0,2490
Корректировка		15%	11%	15%

Таблица 9.4-6 Расчет корректировки на удаленность от МКАД для участка с кадастровым номером 50:23:0050384:610

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Удаленность от МКАД, км.	56	56	56	56	58
Модельная корректировка	0,2759	0,2759	0,2759	0,2759	0,2709
Корректировка		0%	0%	0%	2%

Корректировки на площадь для участков под дачное строительство

Корректировка по данному фактору описана справочнике «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область) 8-е издание от ABN Group:

Зависимость цены от площади для участков под дачное строительство

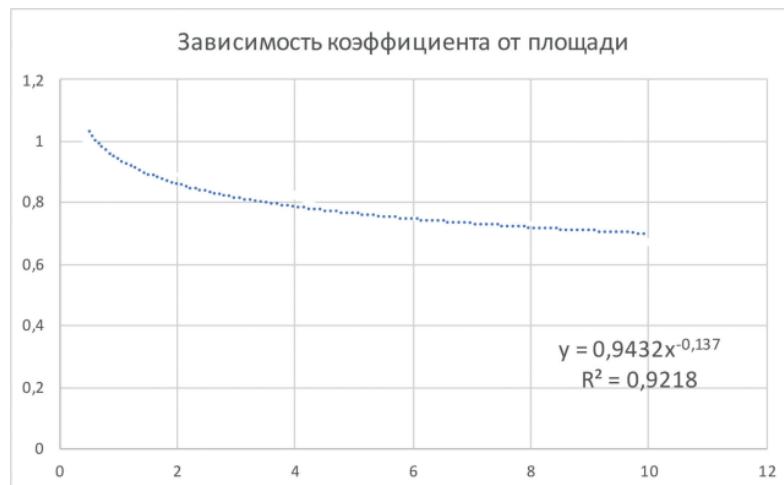


Таблица 9.4-7 Расчет корректировки на площадь

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь сот.	968,25	245,00	245,00	245,00
Коэффициент корректировки	0,4692	0,5427	0,5427	0,5427
Корректировка		-14%	-14%	-14%

Источник: составлено Оценщиком

Для участка с кадастровым номером 50:23:0050384:610 корректировка на площадь не применялась, так как объекты аналоги и объект аналог находится в одном диапазоне площади до 50 соток.

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.

В результате внесения корректировок стоимость 1 сотки оцениваемого участка с кадастровым номером 50:23:0000000:151714 площадью 968,25 сот, полученная в рамках сравнительного подхода, составила: 24 098 руб./сот.

В связи с тем, что остальные оцениваемые объекты расположены в одном месте, имеют сопоставимое назначение, а имеют различие только в площади, к полученному выше показателю стоимости 1 сотки были применены корректировки на площадь.

Таблица 9.4-8 Расчет удельных показателей стоимости 1 сотки для оцениваемых участков

Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Коэффициент площади	Корректировка на площадь	Скорректированная стоимость 1 кв. м.
50:23:0000000:151714	96 825	0,288	0%	24 098
50:23:0050373:3154	9 950	0,367	27%	30 604
50:23:0050373:3156	78 850	0,294	2%	24 580
50:23:0050373:3157	60 077	0,303	5%	25 303
50:23:0050373:3159	21 718	0,337	17%	28 195

Таблица 9.4-9 Итоговый расчет

№ 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	50:23:0000000:151714	23 252	24 098	23 333 000
2	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	50:23:0050373:3154	31 623	30 604	3 045 000
3	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	50:23:0050373:3156	23 950	24 580	19 381 000
4	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	50:23:0050373:3157	24 880	25 303	15 201 000
5	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	50:23:0050373:3159	28 367	28 195	6 123 000
6	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	50:23:0050384:610	1 000	55 815	558 000
Итого					67 641 000

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

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

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

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

Таблица 10-1 Результаты оценки различными подходами

Объект оценки	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
Земельные участки (5 ед.) для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, расположенные в Раменском районе Московской области	Не применялся	67 641 000	Не применялся

10.1. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

Полученный результат может быть использован лишь с учетом следующих ограничений:

- Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях в Разделе 1 Отчета. Иное использование результатов оценки не предусматривается. Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
- Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий. Общедоступная информация и методический инструментарий по независящим от Оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать влияние пандемии на ценообразование рынка объекта оценки. Условия, для которых выполненные 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 справедливая стоимость объекта оценки, с необходимыми допущениями и ограничениями составляет:

67 641 000 (Шестьдесят семь миллионов шестьсот сорок одна тысяча) рублей, не облагается НДС¹⁹,

в том числе:

№ п/п	Объект оценки	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость, руб. округленно
1	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование – для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	50:23:0000000:151714	96 825	23 333 000
2	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование – для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	50:23:0050373:3154	9 950	3 045 000
3	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование – для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	50:23:0050373:3156	78 850	19 381 000
4	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование – для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	50:23:0050373:3157	60 077	15 201 000
5	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование – для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	50:23:0050373:3159	21 718	6 123 000
6	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование – для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	50:23:0050384:610	1 000	558 000
Итого				67 641 000

Оценщик

 А.И. Делов

19 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.

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.²⁰ 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:

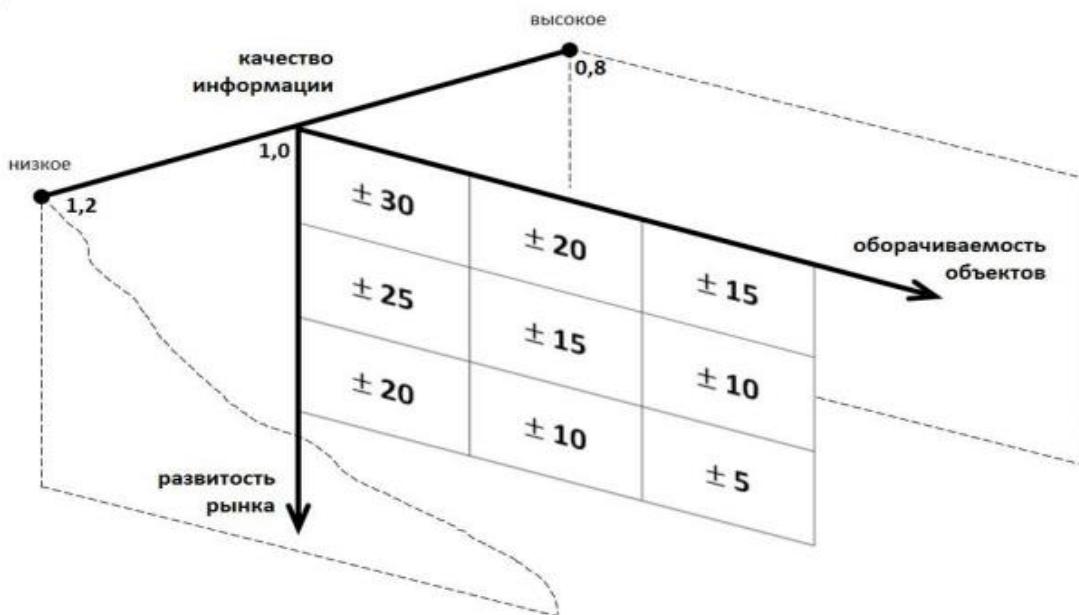
$$i = i_{1,2} * k_3, \text{ где:}$$

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

20 https://srosovet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-intervala-itogovoj-stoimosti_statya.pdf

развитость.

Учитывая месторасположение, вид и площадь оцениваемой недвижимости для дачного строительства, обирачиваемость 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 справедливая стоимость оцениваемых объектов, составляет +/- 18%.

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

Таблица 10.2-2 Возможные границы интервала стоимости

№ п/п	Объект оценки	Кадастровый номер	Площадь , кв.м.	Нижняя граница стоимости, руб.	Справедливая стоимость, руб.	Верхняя граница стоимости, руб.
1	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	50:23:0000000:1517 14	96 825	19 133 060	23 333 000	27 532 940
2	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	50:23:0050373:3154	9 950	2 496 900	3 045 000	3 593 100
3	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	50:23:0050373:3156	78 850	15 892 420	19 381 000	22 869 580
4	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	50:23:0050373:3157	60 077	12 464 820	15 201 000	17 937 180
5	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	50:23:0050373:3159	21 718	5 020 860	6 123 000	7 225 140
6	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	50:23:0050384:610	1 000	457 560	558 000	658 440
Итого				55 465 620	67 641 000	79 816 380

Источник: расчет Оценщика

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

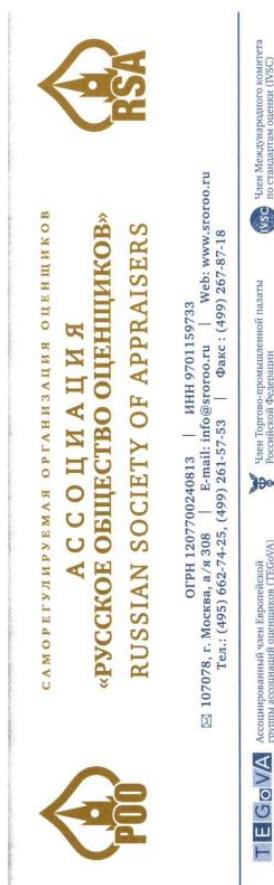
1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации;
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2004 г. №136-ФЗ;
3. Федеральный закон от 25 октября 2001 года №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»;
4. Федеральный Закон России «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ;
5. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 года.
6. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 года.
7. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 года.
8. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 года.
9. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 года.
10. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 661 от 25 сентября 2014 года.
11. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" утвержденного приказом Минфина России от 12.12.2015 № 217н
12. Стандарты и правила оценочной деятельности СПОД РОО 2022

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-2025. Земельные участки. Том1 и Том2», издание четвертое. Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2025.
3. Данные сети Интернет

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ



Отчет об оценке земельных участков 6 (ед.) для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем расположенные в Раменском городском округе Московской области





ПОЛИС
к договору страхования ответственности оценщиков
№ 922/2914831290

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарант» («РГРН»
102770424/3; ИНН 7711045220) с указанным ниже Страховщиком, в соответствии с «Правилами страхования ответственности
оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2011 года (далее по тексту – «Правила страхования»).

Дата оформления полиса «12» декабря 2024 г.

Ф.И.О. ДЕЛЕГОВ АНДРЕЙ ИГОРЕВИЧ

адрес по месту регистрации: Московская обл. г. Одинцово, г. Голицыно
ул. Советская д. 52 к/к. 1 кв. 28 дата рождения: 26.10.1989

Паспорт № 408 6136913 выдан ОГИДОМ УФМС РОССИИ по МОСКОВСКОЙ ОБЛ. В Г.

БИК/КИР
БИК/КИР

E-mail info@fundocenka.com тел. + 499 701-99-02

1. Срок действия полиса: С 00 часов 00 минут **01.01.2026**г. по 24 часа 00 минут **31.12.2026**г.

2. Объект страхования:

- 2.1. Не противоречащему законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации, а также иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности.
- 2.2. Деятельность (логотипа) распределения на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 01.01.2026 года.

3. Страховой случай:
- 3.1. Страховому случаю является установленный иступливым виновником в судебном порядке арбитражного суда, или признанным Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и пред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности.
- 3.2. Презуммование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.

4. Страховая сумма: **5 000 000 (пять миллионов) рублей.**

лимиты ответственности согласно Договору страхования:
Страхование осуществляется без франшизы

5. Франшиза: Страхование осуществляется без франшизы

6. Страховая премия: **2 400 (две тысячи четыреста) рублей**

7. Порядок оплаты Согласно Договору страхования

страховой премии:

8. Прилагаемые документы:

- Приложение 1: Заявление на страхование
- Договор страхования гражданская ответственность № 922/2914831290 от 12.12.2025
- Правила страхования.

Представитель страховщика: КАДЫМОВА РЭНА ЯНУБ КЫзы

Код 19547007

Этим полисом Права страхования получены. Страхователи
Прилагаемое страхование однозначно и согласно.

Страхователь
М.П. (подпись)

Этим полисом Права страхования получены. Страхователи
Прилагаемое страхование однозначно и согласно.

М.П. (подпись)
Полисом страхования № 922/2914831290 от 05.03.2025
Прилагаемое страхование однозначно и согласно.

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ

Объект аналог № 1

[oak.ru/sale/suburban/234673003/](https://www.oak.ru/sale/suburban/234673003/)

Продается участок, 245 сот.

Московская область, Раменский муниципальный округ, Лысцево деревня [На карте](#)

Л Новогорское шоссе 72 км от МКАД А Новогорьевское шоссе 70 км от МКАД

6 000 000 ₽

Сделка за ипотеку

Предложить свою цену

Например, 5 800 000 ₽

Эксперт от Цианы Помощь с поиском и сделкой

Цена за сотку 24 490 ₽/сот.

+7 939 013-20-75

Номер только для звонков, сообщение не дойдет
Если хотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Собственник ID 53645981

Циан ипотека

Одн. запрос в 8 бизнеса
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 20,7%

Площадь участка 245 сот.

Схема участка ИКС

Предлагается участок площадью 2.45 га под данное строительство. Электроснабжение подведено. В 500 метрах строится автодорога М5 Москва-Рязань. Участок ровный без болот и оврагов. Расположен в черте деревни Лысцево, 12 км до г. Воскресенска, 20 км до г. Бронницы. Рядом лес и пруд. Подходит к участку имение Белкина и архитекторы крошки. Возможна расширение участка - рядом продается еще один участок площадью 2.45 га под с/х назначение.

Напишите автору

Связаться со мной [Цена продажи!](#) Хочу посмотреть

или узнайте подробности по телефону

Показать контакты

Объект аналог № 2

ramenskoe.domclick.ru/card/sale_lot_1802710935

Сколько стоит ваша квартира? Узнайте в разделе Моя недвижимость

Москва Партийный

Домиклик Покупка Аренда Новостроек Построить дом Ипотека Услуги Журнал Риелторы

9 500 000 ₽ Хочу скидку

Участок, 245 сот., Садовье

Рассчитать ипотеку

СМС Продавец

+7 977 083-86-36

Записаться на просмотр

Спросите у продавца

Еще актуально? Торги уместны?
Подходит под ипотеку?

Заказать звонок

Московская область, Раменский муниципальный округ
Новогорское шоссе 84 км от МКАД

Тип участка Садовый Площадь участка 245 сот.

Опция Тип сделки Свободная продажа

Подробнее

Информация из Росреестра

Дом Данные от 05.02.2024
Обременения Есть Заготоводатель Сбербанк

ramenka.domid.ru/carsale_lot_180271035

Описание

Раменский район с. Степановское. Площадь участка: 245 кв. м. вид разрешенного использования: "Для личного строительства". Квартальная стоимость в Мин.: 800 тыс. по Выписке кадастровой. Участок правильной формы, ровный, без перепадов, не болотистый. Круглогодичный подъезд. В 500 метрах от участка спроектирована трасса М5 "Урал". Сразу съезд с неё в сторону с. Степановское будет идти въезд участка. На участке электричество 15 кВт. После постройки и оформления дома можно перейти на дачную электросеть. Рядом с участком расположены: Речной пруд, озера, лесопарк, охотничьи угодья, леса, поля, грибы, рыболовные места. В окрестности села пчелы и пчеловоды, а также пчела. Ходят автобусы. В пешей доступности магазин продукты, остановка общественного транспорта. Прогулка из Москвы на автобусе от ж/д вокзала Бронницы. Долгое время до села Степановское. Одна кирпичная собственность. Участок находится в исполнении Сбербанка как 100% юридическая собственность земли. Кадастровый номер: льгота давна три налога на землю пять налога снять ся три: шесть ЕСН и налог на имущество земли. Возможен обмен на землю или другую недвижимость.

Добавьте в корзину

Единый ипотечный заявка на участок и проект дома

Шаг 1: Добавьте этот участок
В корзине может быть несколько участков

Шаг 2: Добавьте проекты домов
Выберите подходящие в каталоге проектов

Шаг 3: Подайте заявку на ипотеку в корзине
Выборите ипотечную программу и заполните форму заявки сразу на все

Добавить в корзину

Проекты домов для строительства на этом участке

Объект аналог № 3

domclick.ru/cardsale_lot_206870708

Сколько стоит ваша квартира? Узнайте в разделе Моя недвижимость

Москва Партизанская

ДОМКЛИК Покупка Аренда Новостройки Постройте дом Ипотека Услуги Журнал Риелторы

5 200 000 ₽ Хочу сиднуть Рассчитать ипотеку

Участок, 245 сот., Садовый

Московская область, Раменский муниципальный округ Новорязанское шоссе 69 км от МКАД

Тип участка: Садовый Площадь участка: 245 сот. Тип сделки: Свободная продажа

Подробнее

Ипотека от СберБанка Рассчитайте свою ипотеку Каталог проектов домов Постройте дом с проверенной компанией

Опубликовано 29 декабря · 21 · 1

Описание

"СТО КЛЮЧЕЙ"
Продажа земельных участков

Показать телефон Записаться на просмотр

Спросите у продавца Ещё актуально? Торгует участник?

Подходит под ипотеку? Заказать звонок

ramenskoe.domclick.ru/card/sale_lot_2058920708

Описание

Арт. 75770783 Продам отличный земельный участок!
По М5 от МКАД всего 1 час на автомобиле об участке
Кадастровый номер:
50:23:0050557:82
Адрес:
обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Ульянино, земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала
Площадь земельного участка:
24500 м²
Категория земли:
Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование в ЕГРН:
для садоводства
Ближайшие городские округа:
Раменский городской округ
Пересечение с территориальными зонами и их основные ВРИ (в соответствии с ПЗЗ):
Зона СХ-2 (Зона, предназначенная для ведения садоводства). Скрыть

Добавьте в корзину

Единая ипотечная заявка на участок и проект дома

Шаг 1 Добавьте этот участок
В корзине может быть несколько участков

Шаг 2 Добавьте проекты домов
Выберите подходящие в каталоге проектов

Шаг 3 Подайте заявку на ипотеку в корзине
Выберите ипотечную программу и подайте одну заявку сразу на все

Добавить в корзину

Объекты аналоги для объекта с кадастровым номером 50:23:0050384:610

Объект аналог № 1

avito.ru/item/zemelnye-uchastki/uchastok_11_sot_kotlyo_690000

Участок 11 сот. (СНТ, ДНП)

690 000 ₽

62 727 ₽ за сотку
В ипотеку от 27 963 ₽/мес.
Посмотреть скрин

Об участке

Площадь: 11 сот.
Расстояние от МКАД: 46 км

Расположение

Московская обл., Раменский г., коттеджный пос. Боярово,
Землиничная ул.,
Рязанское шоссе, 46 км

Описание

в охраняемом закрытом Коттеджном поселке Боярово по Новорязанскому шоссе, близи г. Бронницы, с правом разрешенного использования - для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом

Объект аналог № 2

[←](#) [→](#) [С](#) [@](#) [avito.ru/bronnitsy/zemelnye_uchastki/uchastok_185_sot_snt_dnp_747549978](https://www.avito.ru/bronnitsy/zemelnye_uchastki/uchastok_185_sot_snt_dnp_747549978)

Главная › ... › Земельные участки › Купить › Сельхоз назначение (СНТ, ДНП) › Участок 13,5 сот. (СНТ, ДНП)

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



55 556 ₽ за сотку
В месяц от 28 258 ₽/мес.
[Посмотреть склад](#)

8 967 557-37-43

[Написать сообщение](#)
Отвечает в течение дня

[Рассчитать ипотеку](#)

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Анастасия Риелтор
Риелтор
На участке с 2020 года
Документы проверены
Экология - 5.04 тонн CO₂/га

9 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 13.5 сот.

Расстояние от МКАД: 45 км



Расположение

Московская обл., Раменский округ, КП Боярово
Рязанское шоссе, 45 км.

[Показать карту](#)

Описание

Продается участок 13,5 соток. Участок ровный, находится в КП "Боярово" рядом с деревней Татаринцево.

Электрический столб расположен рядом с участком.

Насыпная дорога до участка, есть возможность проместить Газ.

Вся инфраструктура расположена в городе Бронницы - 20 минут на машине.

Участок подходит под семейную ипотеку.

Объект аналог № 3

[avito.ru](#) | [бранитсы](#) | [земельные участки](#) | [участок 8 сот.](#) | [снт дпн](#) | [7428041605](#)

Участок 8 сот. (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное

Создать

Добавить заметку



490 000 ₽

61 250 ₽ за сотку

Показать телефон

Написать сообщение

Ответить за несколько часов

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Использование:

Частное лицо

Экология - 6,37 Га и Си.

Подписаться на продажу

Площадь: 8 сот.

Расстояние от МКАД: 48 км

Расстояние от МКАД: 48 км

Показать карту

Об участке

Московская обл., Раменский муниципальный округ; АДП
Владимирские Усадьбы
Рязанское шоссе, 48 км

Расположение

Московская обл., Раменский муниципальный округ; АДП
Владимирские Усадьбы
Рязанское шоссе, 48 км

Описание

Валосье собственником, участок не имеющий задолженностей! Участок по Новорязанскому шоссе, рядом с г. Владимиром (один из Владимираческих усадеб), площадь 8 соток. В посёлке сделаны дороги, электричество подключено! Участок с самостроем от государства через Росреестр Моск. земель, забор, пункт охраны, площадка под ТБО, детская площадка. К участку ведет дорога, внутри поселения деревни деревни ГПС, зимой чистятся, выпасаются скот, посевы пшеницы, Ежемесячный платеж 1050 рублей с участка. Если построите дом для постоянного проживания, то можно в нем прописаться. Хорошее место, чтобы построить дом и жить круглый год. Кадастровый номер участка:

Отчет об оценке земельных участков 6 (ед.) для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем расположенные в Раменском городском округе Московской области

Объект аналог № 4

avito.ru/boronity/zemelnye_uchastki/uchastok_16_2_sot_dnp_34022/678

Участок 16,2 сот. (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



1 200 000 ₽
74 034 ₽ за сотку
Району от 30 470 ₽/м²
Посмотреть схему

8 909 937-66-46
Написать сообщение
Становится теплее каждую неделю

Рассчитать ипотеку

Здравствуйте! >

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

СТО КЛЮЧЕЙ НЕДВИЖИМОСТЬ
Агентство

Недавний поиск: 259 объектов в работе 15 лет из агента

СТОКЛЮЧЕЙ
Контактное лицо

Показать карту

ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ

Филиал публично-правовой компании "Роскачество" по Московской области
полное наименование органа регистрации прав
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 30.05.2024, поступившего на рассмотрение 30.05.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

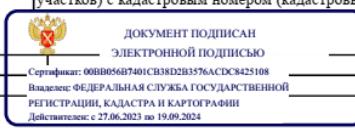
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
30.05.2024г. № КУВИ-001/2024-146009455			
Кадастровый номер:	50:23:0050373:3154		
Номер кадастрового квартала:	50:23:0050373		
Дата присвоения кадастрового номера:	08.04.2020		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Московская область, р-н Раменский		
Площадь:	9950 +/- 70		
Кадастровая стоимость, руб.:	5335090.5		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:23:0050373:29		
Кадастровые номера образованных 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		
Сведения о кадастровом инженере:	Шапкова Елена Алексеевна, дата завершения кадастровых работ: 27.03.2020		
Сведения о лесах, водных 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		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют		



инициалы, фамилия

Лист 2

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
30.05.2024г. № КУВИ-001/2024-146009455			
Кадастровый номер:	50:23:0050373:3154		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	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 государственным органом власти или органом местного самоуправления, находящимся в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
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 земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами): 50:23:0050373:3155. Сведения,		



инициалы, фамилия

Отчет об оценке земельных участков 6 (ед.) для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем расположенные в Раменском городском округе Московской области

Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
30.05.2024г. № КУВИ-001/2024-146009455			
Кадастровый номер:	50:23:0050373:3154		
	необходимые для заполнения раздела: 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Хижняков Александр Сергеевич		

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 000B05607401C83D02B3576ACDC8425108 Издавалась ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАТОГРАФИИ Действительна с 27.06.2023 по 19.09.2024</small>	инициалы, фамилия
полное наименование должности	

Раздел 2 Лист 4

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

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
30.05.2024г. № КУВИ-001/2024-146009455			
Кадастровый номер:	50:23:0050373:3154		
1 Правообладатель (правообладатели):	1.1 Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "PBM - Подмосковный"		
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 50:23:0050373:3154-50/145/2024-5 09.02.2024 11:20:38		
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:	09.02.2024 11:20:38		
номер государственной регистрации:	50:23:0050373:3154-50/145/2024-6		
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 09.02.2024 по 31.12.2027		
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество Управляющая компания "PBM Капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "PBM-Подмосковный", 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:	данные отсутствуют		
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют		
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезвоженной документарной закладной или электронной закладной:			

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 000B05607401C83D02B3576ACDC8425108 Издавалась ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАТОГРАФИИ Действительна с 27.06.2023 по 19.09.2024</small>	инициалы, фамилия
полное наименование должности	

Лист 5

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
30.05.2024г. № КУВИ-001/2024-146009455			
Кадастровый номер:		50:23:0050373:3154	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке.		
5	Договором участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требований:	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 решений 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	Правоприменения и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения	данные отсутствуют	

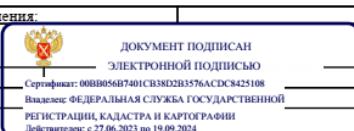


Раздел 3 Лист 6

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: 5	Всего листов выписки: 8
30.05.2024г. № КУВИ-001/2024-146009455			
Кадастровый номер:		50:23:0050373:3154	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:2000		Условные обозначения:	



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: 5	Всего листов выписки: 8
30.05.2024г. № КУВИ-001/2024-146009455			
Участковый номер:	150-22-0050373-2154		

Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки начальной конечной	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, 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	11.2	23°55'0"	59.32	данные отсутствуют	50:23:0050373:57	данные отсутствуют
2	1.1.2	11.3	40°24'7"	149.67	данные отсутствуют	50:23:0000000:151714	данные отсутствуют
3	1.1.3	11.4	191°29'7"	204.13	данные отсутствуют	50:23:0050373:3155	адрес отсутствует
4	1.1.3	11.3			данные отсутствуют	50:23:0050373:2100	адрес отсутствует
5	1.1.4	11.1	291°36'7"	86.48	данные отсутствуют	50:23:0050373:3157	данные отсутствуют
6	1.1.4	11.4			данные отсутствуют	50:23:0050373:3158	адрес отсутствует

<p>ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ</p>	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Серийный номер: 0081005607401С1830202576АССВ3425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Документ создан: 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	<p>ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ</p>
---	--	----------------------------------

Раздел 3.2 Лист 8

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: 5	Всего листов выписки: 8
30.05.2024г. № КУВИ-001/2024-146009455			
Кадастровый номер:	50:23:0050373:3154		

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		5	5	5
1	2	3	4			
1	422225.12	2243349.03	Закрепление отсутствует		0.2	0.2
2	422279.35	2243373.08	Закрепление отсутствует		0.2	0.2
3	422393.31	2243470.11	Закрепление отсутствует		0.2	0.2
4	422193.27	2243429.43	Закрепление отсутствует		0.2	0.2
1	422225.12	2243349.03	Закрепление отсутствует		0.2	0.2

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 00B056B7401C83E02B3576ACDC8425108</small> <small>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ</small> <small>РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</small>	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	

Отчет об оценке земельных участков 6 (ед.) для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем расположенные в Раменском городском округе Московской области

Филиал публично-правовой компании "Роскачество" по Московской области
полное наименование органа регистрации прав
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 30.05.2024, поступившего на рассмотрение 30.05.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 11
30.05.2024г. № КУВИ-001/2024-146004492			
Кадастровый номер:	50:23:0050373:3156		
Номер кадастрового квартала:	50:23:0050373		
Дата присвоения кадастрового номера:	08.04.2020		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Московская область, р-н Раменский		
Площадь:	78850 +/- 197		
Кадастровая стоимость, руб.:	32237034		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:23:0050373:29		
Кадастровые номера образованных 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		
Сведения о кадастровом инженере:	Шапкова Елена Алексеевна, дата завершения кадастровых работ: 27.03.2020		
Сведения о лесах, водных 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		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют		

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 00000000000000000000000000000000</small> <small>Издан в ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</small> <small>Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024</small>	
<small>полное наименование должности</small>	<small>инициалы, фамилия</small>

Лист 2

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 11
30.05.2024г. № КУВИ-001/2024-146004492	50:23:0050373:3156		
Кадастровый номер:	50:23:0050373:3156		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом пояске, охотничьего угодья, лесничества:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	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 государственного органом 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		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Посредством данного земельного участка обеспечен доступ к земельному участку (земельным участкам) с кадастровым номером (кадастровыми номерами): 50:23:0050373:3155. Сведения об		

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 00000000000000000000000000000000</small> <small>Издан в ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</small> <small>Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024</small>	
<small>полное наименование должности</small>	<small>инициалы, фамилия</small>

Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 11
30.05.2024г. № КУВИ-001/2024-146004492			
Кадастровый номер:	50:23:0050373:3156		
	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 06.04.2020; реквизиты документа-основания: иной документ от 11.02.2019 № 123 выдан: Федеральное агентство лесного хозяйства.		
Получатель выписки:	Хижников Александр Сергеевич		

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 000B005607401CB38D2B3576ACDC8425108</small> <small>Издан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДСТРА И КАРТОГРАФИИ</small> <small>Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024</small>	инициалы, фамилия
полное наименование должности	

Раздел 2 Лист 4

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

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 11
30.05.2024г. № КУВИ-001/2024-146004492			
Кадастровый номер:	50:23:0050373:3156		
1 Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "PBM - Подмосковный"	
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 50:23:0050373:3156-50/145/2024-5 09.02.2024 11:20:38	
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:	09.02.2024 11:20:38	
	номер государственной регистрации:	50:23:0050373:3156-50/145/2024-6	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 09.02.2024 по 31.12.2027	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество Управляющая компания "PBM Капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "PBM-Подмосковный", 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 необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезвоженной документарной закладной или электронной закладной:		

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 000B005607401CB38D2B3576ACDC8425108</small> <small>Издан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДСТРА И КАРТОГРАФИИ</small> <small>Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024</small>	инициалы, фамилия
полное наименование должности	

Лист 5

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 11
30.05.2024г. № КУВИ-001/2024-146004492			
Кадастровый номер:	50:23:0050373:3156		
5	Сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	не зарегистрировано	
6	Договором участия в долевом строительстве:	данные отсутствуют	
7	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
9	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
10	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правоприменения и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

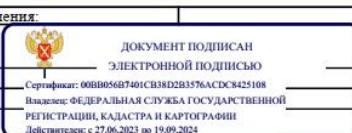


Раздел 3 Лист 6

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: 8	Всего листов выписки: 11
30.05.2024г. № КУВИ-001/2024-146004492			
Кадастровый номер:	50:23:0050373:3156		
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:5000 Условные обозначения:			



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: 8	Всего листов выписки: 11
30.05.2024г. № КУВИ-001/2024-146004492	Кадастровый номер:	50.23.0050373.3156	
Описание местоположения границ земельного участка			

№ п/п	Номер точки начальниконачальной	Номер точки конечной	Дирекционный угол	Горизонтальное пропложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
1	1.1.1	1.1.2	111°8.5'	119.86	данные отсутствуют	50.23.0000000:151650(1)	Московская область, г. Мытищи, ул. Летная, владение 17, эт/подъезд/квартира
2	1.1.2	1.1.3	191°47.1'	31.68	данные отсутствуют		данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	185°8.6'	91.25	данные отсутствуют		данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	180°27.3'	91.95	данные отсутствуют		данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	180°27.1'	52.07	данные отсутствуют		данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	181°59.0'	52.86	данные отсутствуют		данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.8	96°43.3'	5.81	данные отсутствуют		данные отсутствуют
8	1.1.8	1.1.9	147°39.4'	8.26	данные отсутствуют	50.23.000000:117732	данные отсутствуют
9	1.1.9	1.1.10	220°40.4'	88.68	данные отсутствуют		данные отсутствуют
10	1.1.10	1.1.9			данные отсутствуют	50.23.0050385.218	данные отсутствуют
11	1.1.10	1.1.11	220°40.7'	53.3	данные отсутствуют		данные отсутствуют
12	1.1.10	1.1.10			данные отсутствуют	50.23.0050385.219	данные отсутствуют
13	1.1.11	1.1.12	291°36.7'	150.84	данные отсутствуют	50.23.0050373.3159	данные отсутствуют
14	1.1.12	1.1.13	11°30.2'	212.42	данные отсутствуют	50.23.0050373.3155	адрес отсутствует
15	1.1.12	1.1.12			данные отсутствуют	50.23.0050373.3158	адрес отсутствует
16	1.1.13	1.1.14	11°30.0'	150.88	данные отсутствуют	50.23.0050373.3155	адрес отсутствует
17	1.1.14	1.1.1	40°24.7'	86.35	данные отсутствуют	50.23.0050373.2100	адрес отсутствует

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 00B006087401CB38D2B3576ACDC8425108</small> <small>Исполнитель: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</small> <small>Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024</small>	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
полное наименование должности	

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 11
30.05.2024г. № КУВИ-001/2024-146004492	Кадастровый номер:	50.23.0050373.3156	
Сведения о характерных точках границ земельного участка			

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	422585.09	2243633.39	Закрепление отсутствует	0.2
2	422541.86	2243745.18	Закрепление отсутствует	0.2
3	422510.85	2243738.71	Закрепление отсутствует	0.2
4	422419.97	2243730.53	Закрепление отсутствует	0.2
5	422328.02	2243729.8	Закрепление отсутствует	0.2
6	422275.95	2243729.39	Закрепление отсутствует	0.2
7	422223.12	2243727.56	Закрепление отсутствует	0.2
8	422222.44	2243733.33	Закрепление отсутствует	0.2
9	422215.46	2243737.75	Закрепление отсутствует	0.2
10	422148.2	2243679.95	Закрепление отсутствует	0.2
11	422107.78	2243645.21	Закрепление отсутствует	0.2
12	422163.34	2243504.97	Закрепление отсутствует	0.2
13	422371.49	2243547.33	Закрепление отсутствует	0.2
14	422519.34	2243577.41	Закрепление отсутствует	0.2
1	422585.09	2243633.39	Закрепление отсутствует	0.2

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 00B006087401CB38D2B3576ACDC8425108</small> <small>Исполнитель: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</small> <small>Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024</small>	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
полное наименование должности	

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: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 11
30.05.2024г. № КУВИ-001/2024-146004492			
Кадастровый номер:		50:23:0050373:3156	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 50:23:0050373:3156/1	
Масштаб 1:3000		Условные обозначения:	
<div style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 000B005607401CB38D2B3576ACDC8425108 Издан в ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДСТРА И КАТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024</small> </div>			
полное наименование должности		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: 8	Всего листов выписки: 11
30.05.2024г. № КУВИ-001/2024-146004492			
Кадастровый номер:		50:23:0050373:3156	
Учетный номер части	Площадь, м ²	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости	
1	2	3	
50:23:0050373:3156/1	2037	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: иной документ от 11.02.2019 № 123 выдан: Федеральное агентство лесного хозяйства; Содержание ограничения (обременения): -; Реестровый номер границы: 50.00.2.1222	

полное наименование должности		
-------------------------------	--	--

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 1	Всего разделов: 8	
30.05.2024г. № КУВИ-001/2024-146004492		Всего листов выписки: 11	
Кадастровый номер:			
50:23:0050373:3156			
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка			
Учетный номер части: 50:23:0050373:3156/1			
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
1	422149.69	2243679.42	-
2	422108.1	2243644.4	-
3	422107.78	2243645.21	Закрепление отсутствует
4	422148.2	2243679.95	Закрепление отсутствует
5	422148.86	2243680.52	-
1	422149.69	2243679.42	-
1	422411.8	2243729.19	-
2	422197.71	2243711.73	-
3	422200.74	2243725.1	-
4	422215.46	2243737.75	Закрепление отсутствует
5	422222.44	2243733.33	Закрепление отсутствует
6	422223.12	2243727.36	Закрепление отсутствует
7	422275.95	2243729.39	Закрепление отсутствует
8	422338.02	2243729.8	Закрепление отсутствует
9	422411.9	2243730.47	-
1	422411.8	2243729.19	-



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

Филиал публично-правовой компании "Роскадстр" по Московской области
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 30.05.2024, поступившего на рассмотрение 30.05.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8
30.05.2024г. № КУВИ-001/2024-146004061		Всего листов выписки: 11
Кадастровый номер:	50:23:0050373:3157	
Номер кадастрового квартала:	50:23:0050373	
Дата присвоения кадастрового номера:	08.04.2020	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют	
Местоположение:	Московская область, р-н Раменский	
Площадь:	60077 +/- 172	
Кадастровая стоимость, руб.:	23574815.57	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:23:0050373:28	
Кадастровые номера образованных 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	
Сведения о кадастровом инженере:	Шашкова Елена Алексеевна, дата завершения кадастровых работ: 27.03.2020	
Сведения о лесах, водных 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 объекта культурного наследия, публичного сервиса:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют	



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

Лист 2

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 11
30.05.2024г. № КУВИ-001/2024-146004061			
Кадастровый номер:	50:23:0050373:3157		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом пояске, охотничьего угодья, лесничества:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	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 представление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственного органом 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		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами): 50:23:0050373:3158. Сведения об		



инициалы, фамилия

Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 11
30.05.2024г. № КУВИ-001/2024-146004061			
Кадастровый номер:	50:23:0050373:3157		
	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 21.12.2020; реквизиты документа-основания: решение суда от 18.07.2019 № А41-39565/2019 выдан: Арбитражный суд Московской области .		
Получатель выписки:	Хижняков Александр Сергеевич		



инициалы, фамилия

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 11
30.05.2024г. № КУВИ-001/2024-146004061	Кадастровый номер:	50:23:0050373:3157	
1 Правообладатель (правообладатели):			1.1 Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "PBM - Подмосковный"
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	50:23:0050373:3157-50/145/2024-5
			09.02.2024 11:20:38
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:	09.02.2024 11:20:38		
номер государственной регистрации:	50:23:0050373:3157-50/145/2024-6		
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 09.02.2024 по 31.12.2027		
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество Управляющая компания "PBM Капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "PBM-Подмосковный", 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:	данные отсутствуют		
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют		
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезвоженной документарной залоговой или электронной залоговой:			



Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 11
30.05.2024г. № КУВИ-001/2024-146004061	Кадастровый номер:	50:23:0050373:3157	
5 Договор участия в долевом строительстве:			не зарегистрировано
6 Заявленные 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 Правопримитания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют		
11 Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют		



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: 8	Всего листов выписки: 11
30.05.2024г. № КУВИ-001/2024-146004061 Кадастровый номер: 50:23:0050373:3157			
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:5000			
Условные обозначения:			
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 000B005607401C838D2B3576ACDC8425108 Исполнитель: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024		Инициалы, фамилия	
полное наименование должности			

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

Земельный участок вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 11				
30.05.2024г. № КУВИ-001/2024-146004061 Кадастровый номер: 50:23:0050373:3157							
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки начальниковой	Номер точки конечной	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	23°55.3'	316.4	данные отсутствуют	50:23:0050373:127	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	23°55.4'	130.38	данные отсутствуют	50:23:0050373:57	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	111°36.8'	86.47	данные отсутствуют	50:23:0050373:3154	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	191°30.4'	450.09	данные отсутствуют	50:23:0050373:3158	адрес отсутствует
5	1.1.4	1.1.4			данные отсутствуют	50:23:0050373:3155	адрес отсутствует
6	1.1.5	1.1.1	290°34.6'	183.49	данные отсутствуют	50:23:0050373:87	данные отсутствуют
7	1.1.5	1.1.5			данные отсутствуют	50:23:0000000:151604(1)	адрес отсутствует

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 000B005607401C838D2B3576ACDC8425108 Исполнитель: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024			
полное наименование должности		Инициалы, фамилия	

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

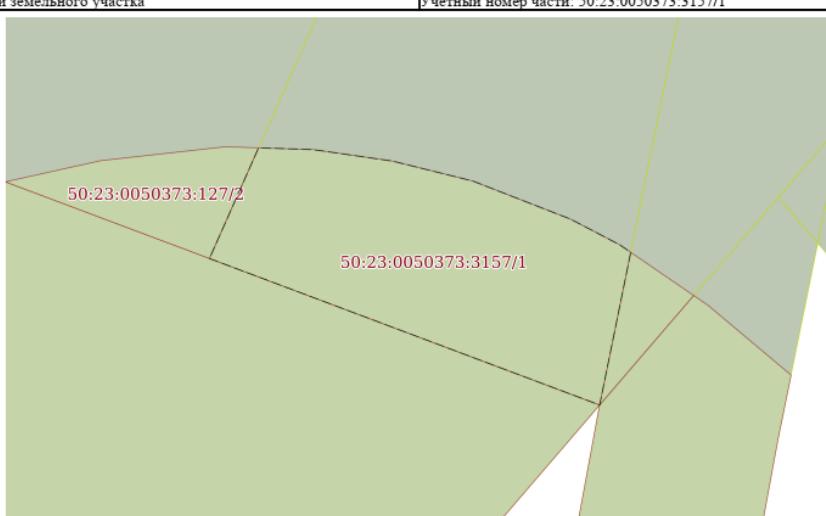
Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 8
30.05.2024г. № КУВИ-001/2024-146004061		Всего листов выписки: 11
Кадастровый номер:	50:23:0050373:3157	
Сведения о характерных точках границы земельного участка		
Система координат МСК-50, зона 2		

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	421816.72	2243167.86	4	5
2	422105.94	2243296.16	Закрепление отсутствует	0.2
3	422225.12	2243349.03	Закрепление отсутствует	0.2
4	422193.27	2243429.42	Закрепление отсутствует	0.2
5	421752.23	2243339.64	Закрепление отсутствует	0.2
1	421816.72	2243167.86	Закрепление отсутствует	0.2

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 008B056B7401C83B02B3576ACDC8425108</small> <small>Изданное ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ</small> <small>РЕГИСТРАЦИИ, КАДСТРА И КАТОГРАФИИ</small> <small>Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024</small>	полное наименование должности 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: 1	Всего разделов: 8
30.05.2024г. № КУВИ-001/2024-146004061		Всего листов выписки: 11
Кадастровый номер:	50:23:0050373:3157	
План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: 50:23:0050373:3157/1	



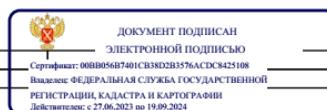
Масштаб 1:2000 Условные обозначения:

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 008B056B7401C83B02B3576ACDC8425108</small> <small>Изданное ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ</small> <small>РЕГИСТРАЦИИ, КАДСТРА И КАТОГРАФИИ</small> <small>Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024</small>	полное наименование должности инициалы, фамилия
---	--

Отчет об оценке земельных участков 6 (ед.) для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем расположенные в Раменском городском округе Московской области

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: 8
30.05.2024г. № КУВИ-001/2024-146004061			Всего листов выписки: 11
Кадастровый номер:	50:23:0050373:3157		
Учетный номер части	Площадь, м ²	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости	
1	2	3	4
50:23:0050373:3157/1	11978	<p>вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: решение суда от 18.07.2019 № А41-39565/2019 выдан: Арбитражный суд Московской области; Содержание ограничения (обременения): согласно СП 36.13330.2012 Магистральные трубопроводы. Актуализированная редакция СНиП 2.05.06-85* (УТВЕРЖДЕН приказом Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству (Госстрой) от 25 декабря 2012 г. N 108/ГС и введен в действие с 1 июля 2013 г.). В пределах зоны минимальных расстояний трубопровода и его объектов запрещается проводить любые мероприятия, связанные со скоплением людей, сосредоточивать персонал, транспортные средства, оборудование, материалы и другие ценности, непосредственно не занятые и не используемые при выполнении разрешенных в установленном порядке работ, а также размещать места отдыха, обогрева, приема пищи, передвижные вагончики, палатки и т.п. Строительство жилых массивов (населенных пунктов), промышленных и других объектов, отдельных зданий, строений (жилых и нежилых) и сооружений может производиться в районе нахождения действующих, строящихся и проектируемых трубопроводов при строгом соблюдении минимальных расстояний от оси трубопровода (от его объектов) до строений и сооружений, предусмотренных строительными нормами и правилами по проектированию магистральных трубопроводов.; Реестровый номер границы: 50:00-6.1449; Вид объекта реестра границы: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Зона минимальных расстояний магистрального газопровода "Воскресенск КРП - 16" и магистрального газопровода "Воскресенск КРП - 11"; Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций</p>	



Инициалы, фамилия

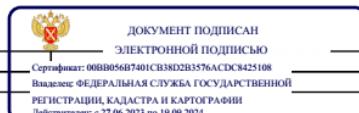
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

		Земельный участок	
		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 1	Всего разделов: 8
30.05.2024г. № КУВИ-001/2024-146004061			Всего листов выписки: 11
Кадастровый номер:	50:23:0050373:3157		

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка
Учетный номер части: 50:23:0050373:3157/1

Система координат

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	421816.72	2243167.86	-	-
2	421865.43	2243189.47	-	-
3	421864.65	2243213.6	-	-
4	421859.63	2243248.35	-	-
5	421850.83	2243283.78	-	-
6	421834.03	2243326.88	-	-
7	421822.77	2243348.45	-	-
8	421819.43	2243353.32	-	-
9	421752.23	2243339.64	-	-
1	421816.72	2243167.86	-	-



Инициалы, фамилия

Филиал публично-правовой компании "Роскачество" по Московской области
полное наименование органа регистрации прав
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 30.05.2024, поступившего на рассмотрение 30.05.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок		вид объекта недвижимости
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8
		Всего листов выписки: 11
30.05.2024г. № КУВИ-001/2024-145973364		
Кадастровый номер:	50:23:0050373:3159	
Номер кадастрового квартала:	50:23:0050373	
Дата присвоения кадастрового номера:	08.04.2020	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют	
Местоположение:	Московская область, р-н Раменский	
Площадь:	21718 +/- 103	
Кадастровая стоимость, руб.:	10513249.44	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:23:0050373:28	
Кадастровые номера образованных 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	
Сведения о кадастровом инженере:	Шапкова Елена Алексеевна, дата завершения кадастровых работ: 27.03.2020	
Сведения о лесах, водных 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	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют	

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 00000050607401C133K02B3576ACD8425108</small> <small>Издан в ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</small> <small>Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024</small>	
полное наименование должности	инициалы, фамилия

Лист 2

Земельный участок		вид объекта недвижимости
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8
		Всего листов выписки: 11
30.05.2024г. № КУВИ-001/2024-145973364		
Кадастровый номер:	50:23:0050373:3159	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом пояске, охотничьего угодья, лесничества:	данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	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 государственного органом 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	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами): 50:23:0050373:3158. Сведения об	

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 00000050607401C133K02B3576ACD8425108</small> <small>Издан в ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</small> <small>Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024</small>	
полное наименование должности	инициалы, фамилия

Лист 3

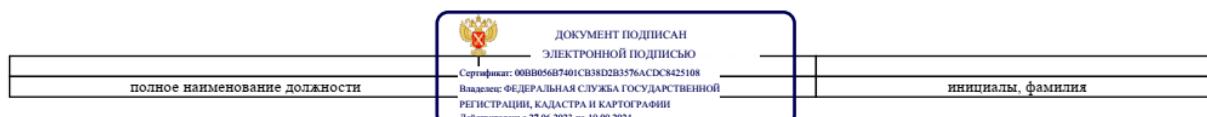
Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 11
30.05.2024г. № КУВИ-001/2024-145973364			
Кадастровый номер:	50:23:0050373:3159		
	ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных 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 06.04.2020; реквизиты документа-основания: иной документ от 11.02.2019 № 123 выдан: Федеральное агентство лесного хозяйства.		
Получатель выписки:	Хижников Александр Сергеевич		



Раздел 2 Лист 4

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

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 11
30.05.2024г. № КУВИ-001/2024-145973364			
Кадастровый номер:	50:23:0050373:3159		
1 Правообладатель (правообладатели):	1.1 Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "PBM - Подмосковный"		
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 50:23:0050373:3159-50/145/2024-5 09.02.2024 11:20:38		
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:	09.02.2024 11:20:38	
	номер государственной регистрации:	50:23:0050373:3159-50/145/2024-6	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 09.02.2024 по 31.12.2027	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество Управляющая компания "PBM Капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "PBM-Подмосковный", 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 необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезвоженной документарной закладной или электронной закладной:		



Лист 5

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
	Всего разделов: 8
	Всего листов выписки: 11
30.05.2024г. № КУВИ-001/2024-145973364	
Кадастровый номер:	
50:23:0050373:3159	
5	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;
6	Договором участия в долевом строительстве;
7	Заявление в судебном порядке права требования;
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица;
9	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права;
10	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд;
11	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя;
11	Правоприменения 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;
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения;

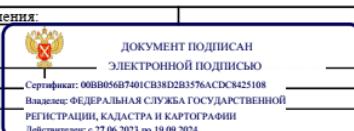


Раздел 3 Лист 6

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: 8
	Всего листов выписки: 11
30.05.2024г. № КУВИ-001/2024-145973364	
Кадастровый номер:	
50:23:0050373:3159	
План (чертеж, схема) земельного участка	
Масштаб 1:3000	
Условные обозначения:	



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: 8		Всего листов выписки: 11			
30.05.2024г. № КУВИ-001/2024-145973364		Кадастровый номер:		50:23:0050373:3159					
Описание местоположения границ земельного участка									
№ п/п	Номер точки начальниконачальной конечной	4	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков		
1	2	3	5	6	7	8			
1	1.1.1	1.1.2	11°30'4"	141.68	данные отсутствуют	50:23:0050373:3158	адрес отсутствует		
2	1.1.2	1.1.3	11°36.7'	150.84	данные отсутствуют	50:23:0050373:3156	данные отсутствуют		
3	1.1.2	1.1.2			данные отсутствуют	50:23:0050373:3155	адрес отсутствует		
4	1.1.3	1.1.4	220°40.6'	285.06	данные отсутствуют	50:23:000000:152040	данные отсутствуют		
5	1.1.4	1.1.5	220°41.6'	19.59	данные отсутствуют	50:23:000000:152041	данные отсутствуют		
6	1.1.4	1.1.4			данные отсутствуют	50:23:0050385:225	plzavod@mail.ru		
7	1.1.5	1.1.1	11°30'1"	150.8	данные отсутствуют	50:23:0050373:3158	адрес отсутствует		
8	1.1.5	1.1.5			данные отсутствуют	50:23:000000:152041	адрес отсутствует		

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 000B065087401CB38D2B3576ACDC8425108</small> <small>Издан в ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДСТРА И КАРТОГРАФИИ</small> <small>Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024</small>	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
полное наименование должности	

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

Земельный участок									
вид объекта недвижимости									
Лист № 1 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 1		Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 11			
30.05.2024г. № КУВИ-001/2024-145973364		Кадастровый номер:		50:23:0050373:3159					
Сведения о характерных точках границ 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	422024.51	2243476.71	Закрепление отсутствует		0.2		
2	422163.34	2243504.97	Закрепление отсутствует		0.2		
3	422107.78	2243645.21	Закрепление отсутствует		0.2		
4	421891.59	2243459.41	Закрепление отсутствует		0.2		
5	421876.74	2243446.64	Закрепление отсутствует		0.2		
1	422024.51	2243476.71	Закрепление отсутствует		0.2		

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 000B065087401CB38D2B3576ACDC8425108</small> <small>Издан в ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДСТРА И КАРТОГРАФИИ</small> <small>Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024</small>	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
полное наименование должности	

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: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 11
30.05.2024г. № КУВИ-001/2024-145973364			
Кадастровый номер:		50:23:0050373:3159	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 50:23:0050373:3159/1	
Масштаб 1:700		Условные обозначения:	
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;"> ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 000B065087401CB38D2B3576ACDC8425108 Исполнитель: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024 </div>			
полное наименование должности		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: 8	Всего листов выписки: 11
30.05.2024г. № КУВИ-001/2024-145973364			
Кадастровый номер:		50:23:0050373:3159	
Учетный номер части	Площадь, м ²	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости	
1	2	3	
50:23:0050373:3159/1	34	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: иной документ от 11.02.2019 № 123 выдан: Федеральное агентство лесного хозяйства; Содержание ограничения (обременения): -; Реестровый номер границы: 50.00.2.1222	

Документ подписан электронной подписью			
Сертификат: 000B065087401CB38D2B3576ACDC8425108		Исполнитель: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 1	Всего разделов: 8	
30.05.2024г. № КУВИ-001/2024-145973364		Всего листов выписки: 11	
Кадастровый номер:			
50:23:0050373:3159			
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка			
Учетный номер части: 50:23:0050373:3159/1			
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
1	X	Y	
1	422045.11	2243591.35	-
2	422107.78	2243645.21	Закрепление отсутствует
3	422108.1	2243644.4	-
1	422045.11	2243591.35	-

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 008B056B7401C83D02B3576ACDC8425108</small> <small>Изданное ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</small> <small>Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024</small>	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
полное наименование должности	

Филиал публично-правовой компании "Роскачество" по Московской области

полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 30.05.2024, поступившего на рассмотрение 30.05.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

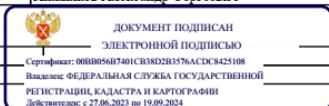
Раздел 1 Лист 1

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 5
30.05.2024г. № КУВИ-001/2024-146005028		Всего листов выписки: 7
Кадастровый номер:	50:23:0000000:151714	
Номер кадастрового квартала:	50:23:0000000	
Дата присвоения кадастрового номера:	01.07.2015	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют	
Местоположение:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Рыболовское	
Площадь:	96825 +/- 218	
Кадастровая стоимость, руб.:	38535381.75	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:23:0050373:108	
Кадастровые номера образованных 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	
Сведения о кадастровом инженере:	Хамзин Амир Халимович, дата завершения кадастровых работ: 22.06.2015	
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зон с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют	

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 008B056B7401C83D02B3576ACDC8425108</small> <small>Изданное ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</small> <small>Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024</small>	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
полное наименование должности	

Лист 2

Земельный участок вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
	Всего разделов: 5
	Всего листов выписки: 7
30.05.2024г. № КУВИ-001/2024-146005028	
Кадастровый номер:	
50:23:0000000:151714	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом пояске, охотничьего угодья, лесничества:	
данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	
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 государственным органом 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	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	
данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	
данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	
данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	
Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:	
Сведения, необходимые для заполнения раздела 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.	
Получатель выписки:	
Хицанников Александр Сергеевич	



Раздел 2 Лист 3

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

Земельный участок вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
	Всего разделов: 5
	Всего листов выписки: 7
30.05.2024г. № КУВИ-001/2024-146005028	
Кадастровый номер:	
50:23:0000000:151714	
1 Правообладатель (правообладатели):	
1.1 Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "PBM - Подмосковный" данные отсутствуют	
Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	
2 Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	
2.1 Общая долевая собственность 50:23:0000000:151714-50/145/2024-3 09.02.2024 11:20:38	
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: 09.02.2024 11:20:38 номер государственной регистрации: 50:23:0000000:151714-50/145/2024-4 срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Акционерное общество Управляющая компания "PBM Капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "PBM-Подмосковный", 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 необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезвоженной документарной закладной или электронной закладной: данные отсутствуют	



Лист 4

Земельный участок вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	
	Всего разделов: 5	
	Всего листов выписки: 7	
30.05.2024г. № КУВИ-001/2024-146005028		
Кадастровый номер: 50:23:0000000:151714		
5	Сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
6	Договором участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
7	Заявленные в судебном порядке права требований:	данные отсутствуют
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
9	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
10	Сведения о наличии решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
11	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правоприменения и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

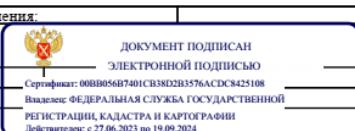


Раздел 3 Лист 5

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: 5
	Всего листов выписки: 7
30.05.2024г. № КУВИ-001/2024-146005028	
Кадастровый номер: 50:23:0000000:151714	
План (чертеж, схема) земельного участка	
Масштаб 1:5000 Условные обозначения:	



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: 5		Всего листов выписки: 7
30.05.2024г. № КУВИ-001/2024-146005028						
Кадастровый номер:		50:23:0000000:151714				
Описание местоположения границ земельного участка						
№ п/п	Номер точки начальниконачальной	Номер точки конечной	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков
1	2	3	4	5	6	7
1	1.1.1	1.1.2	111°8.4'	277.23	данные отсутствуют	50:23:0000000:151650(2)
2	1.1.2	1.1.3	191°30.9'	241.15	данные отсутствуют	50:23:0050373:2100
3	1.1.2	1.1.2			данные отсутствуют	50:23:0050373:2096
4	1.1.3	1.1.4	220°24.7'	149.67	данные отсутствуют	50:23:0050373:3154
5	1.1.3	1.1.3			данные отсутствуют	50:23:0050373:3155
6	1.1.4	1.1.5	311°5.3'	262.52	данные отсутствуют	50:23:0050373:57
7	1.1.5	1.1.6	33°45.7'	4.5	данные отсутствуют	50:23:0050373:57
8	1.1.6	1.1.7	33°42.7'	7.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	1.1.7	1.1.8	13°22.5'	14.53	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	1.1.8	1.1.9	7°40.4'	32.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	1.1.9	1.1.10	9°32.1'	26.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	1.1.10	1.1.11	19°42.4'	31.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	1.1.11	1.1.12	17°19.1'	115.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	1.1.12	1.1.1	20°28.3'	59.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 008B05607401CB38D2B3576ACDC8425108</small> <small>Изданное ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДСТРА И КАТОГРАФИИ</small> <small>Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024</small>	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
полное наименование должности	

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

Земельный участок										
вид объекта недвижимости										
Лист №1 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 1		Всего разделов: 5		Всего листов выписки: 7				
30.05.2024г. № КУВИ-001/2024-146005028										
Кадастровый номер:		50:23:0000000:151714								
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	422729.59	2243259.68	-	-	0.2					
2	422629.61	2243518.25	-	-	0.2					
3	422393.31	2243470.11	-	-	0.2					
4	422279.35	2243373.08	-	-	0.2					
5	422451.89	2243175.22	-	-	0.2					
6	422455.63	2243177.72	-	-	0.2					
7	422461.85	2243181.87	-	-	0.2					
8	422476.01	2243185.15	-	-	0.2					
9	422508.07	2243189.47	-	-	0.2					
10	422533.73	2243193.78	-	-	0.2					
11	422563.63	2243204.49	-	-	0.2					
12	422673.66	2243238.8	-	-	0.2					
1	422729.59	2243259.68	-	-	0.2					

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 008B05607401CB38D2B3576ACDC8425108</small> <small>Изданное ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДСТРА И КАТОГРАФИИ</small> <small>Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024</small>	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
полное наименование должности	

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

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
18.07.2025г.			
Кадастровый номер:	50:23:0050384:610		
Номер кадастрового квартала:	50:23:0050384		
Дата присвоения кадастрового номера:	14.05.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Рыболовское		
Площадь, м ² :	1000 +/- 31		
Кадастровая стоимость, руб.:	604966		
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 записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Харитонова Анастасия Евгеньевна (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Акционерное общество Управляющая компания "PBM КАПИТАЛ", Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "PBM-Подмосковный", 7722563196		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
 Сертификат 0097Ф0ДС181A021B4597F1E257Ф0Б750 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025		

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

Сведения о зарегистрированных правах

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
18.07.2025г.			
Кадастровый номер:	50:23:0050384:610		

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "PBM - Подмосковный"
	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 50:23:0050384:610-50/145/2025-7 18.07.2025 14:12:36
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	18.07.2025 14:12:36	
	номер государственной регистрации:	50:23:0050384:610-50/145/2025-8	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 18.07.2025 по 01.12.2027	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания "PBM Капитал", Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "PBM-Подмосковный", ИНН: 7722563196, ОГРН: 1057749282810	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Соглашение о расторжении договора купли-продажи недвижимого имущества № PBM/I-01 от 11.03.2023 г., выдан 11.07.2025	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
 Сертификат 0097Ф0ДС181A021B4597F1E257Ф0Б750 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025		

Лист 3

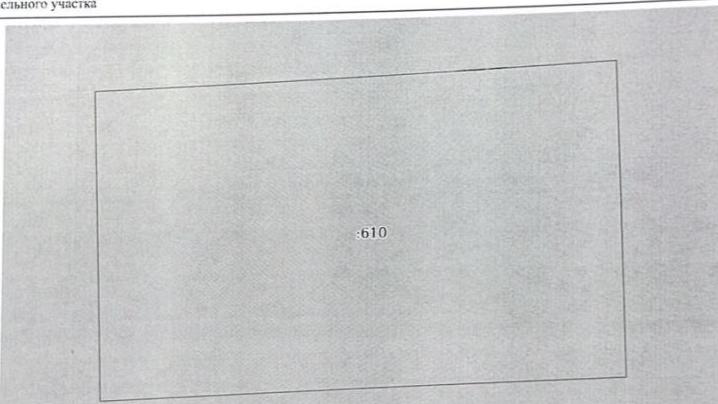
Земельный участок вид объекта недвижимости																	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2																
	Всего разделов: 3																
	Всего листов выписки: 4																
18.07.2025г.																	
Кадастровый номер:																	
50.23:0050384:610																	
<table border="1"> <tr> <td>сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезвоженной документарной закладной или электронной закладной: ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>6 Заявленные в судебном порядке права требования:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>7 Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>8 Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>9 Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>10 Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>11 Правоприменения 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:</td> <td>отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>12 Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> </table>		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезвоженной документарной закладной или электронной закладной: ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		6 Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	7 Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	8 Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	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 Правоприменения 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	12 Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезвоженной документарной закладной или электронной закладной: ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:																	
6 Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют																
7 Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют																
8 Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	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 Правоприменения 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																
12 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	ИНИЦИАЛАЫ, ФАМИЛИЯ
<p>Сертификат: 009F0BDC181A023B6459F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025</p>		

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						
18.07.2025г.							
Кадастровый номер:							
50.23:0050384:610							
План (чертеж, схема) земельного участка							
							
Масштаб 1:300							
Условные обозначения:							
<table border="1"> <tr> <td>ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ</td> <td> ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</td> <td>ИНИЦИАЛАЫ, ФАМИЛИЯ</td> </tr> <tr> <td colspan="3"> <p>Сертификат: 009F0BDC181A023B6459F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025</p> </td> </tr> </table>		ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	ИНИЦИАЛАЫ, ФАМИЛИЯ	<p>Сертификат: 009F0BDC181A023B6459F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025</p>		
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	ИНИЦИАЛАЫ, ФАМИЛИЯ					
<p>Сертификат: 009F0BDC181A023B6459F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025</p>							

Электронный документ на имя юридического лица предоставлен
МАО «Черноморское муниципальное образование»
Московской области, г. Раменское, ул. Красная, д.5
Главный специалист Можаева Ю.М.
18 июля 2025 г. 15 15

Отчет об оценке земельных участков 6 (ед.) для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем расположенные в Раменском городском округе Московской области