

## **Обязательная информация:**

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

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

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

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

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



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«ФАНДОЦЕНКА»

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор

ООО «ФандОценка»

/Н.П. Ивашкова/

## ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ 202/26

земельных участков (11 ед.) для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, расположенные в Раменском районе Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный»

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

03.04.2026 г.

Дата составления отчета:

03.04.2026 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 - Подмосковский»**

**С. В. Орлову**

**Уважаемый Сергей Владимирович!**

На основании Задания на оценку № 03/26 от 03.04.2026 г. к Договору № ФО/15-2015 от «15» апреля 2015 года об оценке имущества, составляющего АО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РВМ - Подмосковский», оценщик (далее – Оценщик) произвел оценку справедливой стоимости земельных участков (11 ед.) для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, расположенные в Раменском районе Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковский» (далее – объект оценки).

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 № 326 от 01.06.2015 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. ФСО № 7 «Оценка недвижимости»), и Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Оценка объекта оценки была проведена по состоянию на 03 апреля 2026 года с использованием метода сравнения продаж сравнительного подхода.

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

**2 339 400 (Два миллиона триста тридцать девять тысяч четыреста) рублей**

В ТОМ ЧИСЛЕ

№ п/п	Объект права	Кадастровый номер	Индивидуальные характеристики	Площадь участка, м <sup>2</sup>	Стоимость земельного 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	50:23:0050384:1049	ЗОП (дорога)	41 356	404 500
2	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	50:23:0050384:1120	ЗОП (расположен под высоковольтной линией передач)	4 600	51 000
3	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	50:23:0050384:1121	ЗОП (для размещения очистных сооружений)	27 386	278 000

№ п/п	Объект права	Кадастровый номер	Индивидуальные характеристики	Площадь участка, м <sup>2</sup>	Стоимость земельного участка (округленно), руб
4	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	50:23:0000000:1245	ЗОП (дорога)	22 729	235 000
5	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	50:23:0000000:1246	ЗОП (расположен под высоковольтной линией передач)	21 632	225 600
6	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	50:23:0000000:1247	ЗОП (дорога)	67 493	628 400
7	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	50:23:0000000:1248	ЗОП (дорога)	5 631	62 400
8	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	50:23:0050384:733	ЗОП (расположен под высоковольтной линией передач)	16 835	180 300
9	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	50:23:0020379:3561	-	433	250 000
10	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	50:23:0050384:622	ЗОП (размещение трансформаторной подстанции)	1 244	13 800
11	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	50:23:0050384:770	ЗОП (размещение трансформаторной подстанции)	935	10 400
<b>ИТОГО</b>					<b>2 339 400</b>

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

С уважением,  
генеральный директор



Н.П. Ивашкова

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>5</b>
<b>2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ .....</b>	<b>8</b>
2.1. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	8
2.2. МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ .....	8
2.3. ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ В РФ .....	8
2.4. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	8
2.5. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ .....	9
<b>3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ .....</b>	<b>16</b>
3.1. Допущения .....	16
3.2. ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ .....	17
3.3. Заявление о соответствии .....	17
<b>4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....</b>	<b>18</b>
4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ .....	18
4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА .....	18
4.3. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР .....	19
<b>5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ И СТЕПЕНИ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>20</b>
<b>6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....</b>	<b>21</b>
6.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	21
6.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ .....	21
6.3. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ .....	21
6.4. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ .....	21
6.5. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	21
<b>7. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>23</b>
7.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	24
7.2. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	24
7.3. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	33
7.4. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	26
7.5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....	36
<b>8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ .....</b>	<b>39</b>
8.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА .....	39
8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ .....	52
8.3. ОБЗОР ЗАГОРОДНОГО РЫНКА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ .....	54
8.4. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ .....	56
8.5. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ .....	58
8.6. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ .....	60
<b>9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ .....</b>	<b>61</b>
9.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ .....	61
9.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО (РЫНОЧНОГО) ПОДХОДА .....	62
<b>10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>75</b>
10.1. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ .....	75
10.2. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УЧЕТОМ ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ОСОБЕННОСТЕЙ .....	75
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>80</b>
1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ .....	80
2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ .....	80
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>81</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ .....</b>	<b>85</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ДОКУМЕНТОВ .....</b>	<b>90</b>

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

<b>Объект оценки, (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)</b>	Земельные участки (11 ед.) для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, расположенные в Раменском районе Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный»
<b>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей приведены в документации и информации, предоставленной Заказчиком и описаны в приложении к заданию</b>	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей приведены в документации и информации, предоставленной Заказчиком и изложены в задании на оценку и описаны в разделе 7 Отчета (далее – Объекты оценки).
<b>Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку</b>	10 (десять) земельных участков из состава объекта оценки предназначены и оцениваются под зоны общего пользования. Фактическое назначение участков указано в приложении к Заданию на оценку.
<b>Существующие имущественные права на объект оценки</b>	Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «РВМ - Подмосковный», доверительное управление которым осуществляет АО УК «РВМ Капитал». Субъект права - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
<b>Права, учитываемые при оценке Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав</b>	Право собственности. Ограничения и обременение прав: Доверительное управление.
<b>Цель оценки</b>	<p>Определение справедливой стоимости имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «РВМ-Подмосковный». Результатом оценки (итоговой стоимостью объектов оценки) является стоимость объектов, определенная на основе профессионального суждения оценщика для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков, в том числе Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».</p> <p>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.</p>
<b>Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке</b>	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
<b>Вид стоимости</b>	Справедливая стоимость (п.п. 4) п. 12 ФСО II – иные виды стоимости)
<b>Предпосылки стоимости</b>	Предпосылки стоимости <sup>1</sup> : 1) предполагается сделка с объектом оценки;

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

	<p>2) участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники);</p> <p>3) дата оценки 03.04.2026 г.;</p> <p>4) предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование;</p> <p>5) характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.</p>
<b>Основания для установления предпосылок стоимости</b>	Основания для установления предпосылок: вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки (для целей определения стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»)
<b>Дата оценки</b>	03.04.2026г.
<b>Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки</b>	Выписка из Единого государственного реестра прав и свидетельство о государственной регистрации права
<b>Иные существенные допущения</b>	Оцениваемые земельные участки предназначены и оцениваются под зоны общего пользования.
<b>Ограничения оценки</b>	<p>Согласно целям и задачам оценки в Отчете об оценке (далее «Отчет» и/или «Отчет об оценке») 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 ответственности за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на величину оцененной стоимости.</p> <p>Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего Отчета является некорректным и может привести к искажению результатов оценки.</p> <p>Оценщиком не производится осмотр объекта оценки, вследствие чего оценка производится исходя из информации, полученной от Заказчика.</p>
<b>Указание на форму составления отчета об оценке</b>	<p>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.</p>
<b>Иная информация, предусмотренная ФСО для отражения в задании на оценку</b>	Отсутствует
<b>Форма представления итоговой стоимости</b>	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа с приведением суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
<b>Иные специфические требования к Отчету об оценке</b>	Исполнитель обязуется предоставить заказчику информационное письмо с подтверждением размещения оценщиком, осуществившим оценку объекта оценки, данных Отчета на официальном сайте саморегулируемой организации оценщиков, в которой состоит оценщик, в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня размещения такой информации. Информационное письмо предоставляется один раз в квартал по всем Отчетам, выпущенным исполнителем для заказчика в предыдущем квартале.
<b>Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин</b>	Не требуется

## 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

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

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

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.

Оценщик является членом Ассоциации «Русское общество оценщиков». В силу этого обстоятельства Оценщик обязан использовать Стандарты и правила оценочной деятельности Стандарты и правила оценочной деятельности (СПОД РОО 2022).

### 2.2. МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ

Международные стандарты оценки, дата введения в действие 31 января 2020 года.

### 2.3. ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ В 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.;
- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- 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.
- В части, не противоречащей указанному в разделе 2.2. при составлении данного отчета использованы - Стандарты и правила оценочной деятельности (СПОД РОО 2022). Далее приводятся основные положения стандартов, используемых при оценке.

### 2.4. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Статья 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года (с изменениями и дополнениями) определяет одну из обязанностей оценщика - соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования указанного Федерального закона, а также принятых на его основе нормативных правовых актов Российской Федерации.

Статья 20 того же закона регулирует применение стандартов оценки: федеральные стандарты оценки, стандарты и правила оценочной деятельности.

В соответствии с данной статьей, федеральные стандарты оценки должны разрабатываться Национальным советом с учетом международных стандартов оценки, и утверждаться уполномоченным федеральным органом.

Учитывая вышеуказанное, данный отчет по определению рыночной стоимости объекта оценки выполнен в соответствии с требованиями:

- Закона РФ №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями);

- Федеральных стандартов оценки:

**Таблица 2.4-1 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 12.12.2015 № 217н.

- Стандарты и правила оценочной деятельности (СПОД РОО 2022).

Далее приводятся основные положения стандартов, используемых при оценке.

1. При составлении отчета об оценке оценщиками использовалась информация, обеспечивающая достоверность отчета об оценке как документа, содержащего сведения доказательственного значения.
2. Оценка объекта оценки проводилась оценщиком при соблюдении требования к независимости оценщика, предусмотренного законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.
3. При заключении договора об оценке оценщик предоставил заказчику информацию о требованиях законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе о порядке лицензирования оценочной деятельности, обязанностях оценщика, требованиях к договору об оценке и отчету об оценке, а также о стандартах оценки. Факт предоставления такой информации зафиксирован в договоре об оценке.
4. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.
5. Величина стоимости объекта оценки в данном отчете выражена в рублях в виде единой величины, т.к. в договоре об оценке не предусмотрено иное.
6. Величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в порядке и на основании требований, установленных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», стандартами оценки и нормативными актами по оценочной деятельности уполномоченного органа по контролю за осуществлением оценочной деятельности в Российской Федерации, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

## 2.5. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

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

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

**Стоимость** представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным

видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Рыночная стоимость** объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции,

когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Вид оцениваемой стоимости**

Исходя из цели оценки и условий, определенных Заданием на оценку № 03/26 от 03.04.2026 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 таковых, которые были бы понесены на транспортировку актива от его текущего местонахождения до данного рынка.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

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

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

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

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

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

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

#### 3.1. Допущения

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

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.
2. Оценщик 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 процедур 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. Документы 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 позволяет 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 выполнены расчеты являются корректными (сценарий социально-экономического и отраслевого развития в условиях пандемии и в условиях обстоятельств после 24.02.2022). При развитии внешней и внутренней ситуации на рынках по иному сценарию результат оценки может существенно отличаться от определенного в отчете об оценке.
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. 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.

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

14. 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 №7, утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.),
  - а также в соответствии со 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 информации.

Оценщик



А.И. Делов

## 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

### 4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

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

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

Фамилия Имя Отчество	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	1 сбор информации об объекте оценки; 2 анализ рынка объекта оценки; 3 расчет стоимости объекта оценки; 4 формирование отчёта об оценке.
Сведения о независимости оценщика	Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

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

<b>Организационно-правовая форма</b>	Общество с ограниченной ответственности
<b>Полное наименование</b>	Общество с ограниченной ответственности «ФандОценка»
<b>Место нахождения</b>	125284, город Москва, ш. Хорошёвское, д. 32А, пом XIII ком. 83,87
<b>Сведения о страховании при осуществлении оценочной деятельности</b>	Ответственность юридического лица при осуществлении оценочной деятельности застрахована в САО «РЕСО-Гарантия», полис к договору № 922/2914832718 от 11.12.2025 года, страховая сумма в период с 01 января 2026 г. по 31 декабря 2026 г. – 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
<b>ОГРН</b>	1107746432903
<b>Дата присвоения ОГРН</b>	26.05.2010 г.
<b>Дата регистрации юридического лица</b>	26.05.2010 г.
<b>Информация о соответствии юридического лица (Исполнителя) условиям, установленным статьей 15.1 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ</b>	Имеет в штате более двух оценщиков, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено; Соблюдает требования федерального закона федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов российской федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности и обеспечивать соблюдение указанных требований своими работниками.
<b>Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</b>	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «ФандОценка» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «ФандОценка» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке

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

Иные организации и специалисты не привлекались.

## 6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### 6.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основанием проведения оценки является Задание на оценку № 03/26 от 03.04.2026 г. к Договору № ФО/15-2010 от «15» апреля 2015 года об оценке имущества, заключенный акционерным обществом «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Подмосковский», именуемое в дальнейшем «Заказчик» и обществом с ограниченной ответственностью «ФандОценка», именуемое в дальнейшем «Исполнитель».

Порядковый номер отчета 202/26, дата составления 03.04.2026 г.

### 6.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объектом оценки являются: земельные участки (11 ед.) для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, расположенные в Раменском районе Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковский».

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

Полученный результат может быть использован лишь с учетом следующих ограничений:

- Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях в Разделе 1 Отчета. Иное использование результатов оценки не предусматривается. Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
- Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий. Общедоступная информация и методический инструментарий по независящим от Оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать влияние пандемии на ценообразование рынка объекта оценки. Условия, для которых выполнены расчеты являются корректными. 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 (11 ед.) для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, расположенные в Раменском районе Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковский»	Не применялся	2 339 400	Не применялся

### 6.5. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

**Справедливая стоимость Объекта оценки, по состоянию на дату оценки округленно, без учета НДС<sup>2</sup>, составляет:**

**2 339 400 (Два миллиона триста тридцать девять тысяч четыреста) рублей**

**В том числе**

№ п/п	Объект права	Кадастровый номер	Индивидуальные характеристики	Площадь участка, м <sup>2</sup>	Стоимость земельного 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	50:23:0050384:1049	ЗОП (дорога)	41 356	404 500
2	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	50:23:0050384:1120	ЗОП (расположен под высоковольтной линией передач)	4 600	51 000
3	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	50:23:0050384:1121	ЗОП (для размещения очистных сооружений)	27 386	278 000
4	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	50:23:0000000:1245	ЗОП (дорога)	22 729	235 000
5	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	50:23:0000000:1246	ЗОП (расположен под высоковольтной линией передач)	21 632	225 600
6	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	50:23:0000000:1247	ЗОП (дорога)	67 493	628 400
7	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	50:23:0000000:1248	ЗОП (дорога)	5 631	62 400
8	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	50:23:0050384:733	ЗОП (расположен под высоковольтной линией передач)	16 835	180 300
9	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	50:23:0020379:3561	-	433	250 000

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

№ п/п	Объект права	Кадастровый номер	Индивидуальные характеристики	Площадь участка, м <sup>2</sup>	Стоимость земельного участка (округленно), руб
10	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	50:23:0050384:622	ЗОП (размещение трансформаторной подстанции)	1 244	13 800
11	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	50:23:0050384:770	ЗОП (размещение трансформаторной подстанции)	935	10 400
<b>ИТОГО</b>					<b>2 339 400</b>

Оценщик



А.И. Делов

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

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

Таблица 7.1-1 Опись полученных от Заказчика документов

№ п/п	Кадастровый номер	Правоустанавливающий документ
1	50:23:0000000:1245	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 50/023/001/2016-498 от 13.02.2016г.
2	50:23:0000000:1246	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 50/023/001/2016-543 от 13.02.2016г.
3	50:23:0000000:1247	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 50/023/001/2016-449 от 13.02.2016г.
4	50:23:0000000:1248	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 50/023/001/2016-526 от 13.02.2016г.
5	50:23:0050384:1049	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 50/023/001/2016-420 от 13.02.2016г.
6	50:23:0050384:1120	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 50/023/001/2016-1443 от 12.03.2016г.
7	50:23:0050384:1121	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 50/023/001/2016-1338 от 11.03.2016г.
8	50:23:0050384:733	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 50/023/001/2016-517 от 13.02.2016г.
9	50:23:0020379:3561	Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 03.04.2024
10	50:23:0050384:622	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 50/023/001/2016-651 от 13.02.2016г.
11	50:23:0050384:770	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 50/023/001/2016-1285 от 12.03.2016г.
12	-	Информация о назначении участков исх. №168/09 от 03.04.2026

### 7.2. Идентификация Объекта оценки

Объектом оценки являются: земельные участки (11 ед.) для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, расположенные в Раменском районе Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный»

Таблица 7.2-1 Общая характеристика земельных участков

Характеристика	Показатель	Источник
<b>Общие сведения</b>		
Адрес объекта оценки	Московская область, Раменский район, сельское поселение Рыболовское	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, сведения, полученные от Заказчика
Вид права	Общая долевая собственность	
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	
Целевое назначение по документу	Для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	
Фактическое использование	8 (восемь) земельных участков используются под зоны общего пользования и не предназначены под использование по их прямому назначению (дачное строительство)	
Ограничение (обременение) права собственности на земельные участки	Доверительное управление	
<b>Описание</b>		
Площадь участков, кв. м	433–67 493	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, сведения, полученные от Заказчика,
Наличие инженерных коммуникаций	Отсутствуют	
Подъездные пути	Имеются (грунтовая дорога)	
Наличие близости лесного массива	Имеется	
Рельеф участков	Ровный	
Ближайшее радиальное шоссе от МКАД	Новорязанское	
Расстояние от МКАД, км	56 км. на основании данных интернет-портала «Яндекс Карты» 53 км. на основании данных интернет-портала «Яндекс Карты»	
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Пообъектно перечень участков приведен в таблице 7.3-1	

Характеристика	Показатель	Источник
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Не выявлены	

**Источник: составлено Оценщиком**

### 7.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

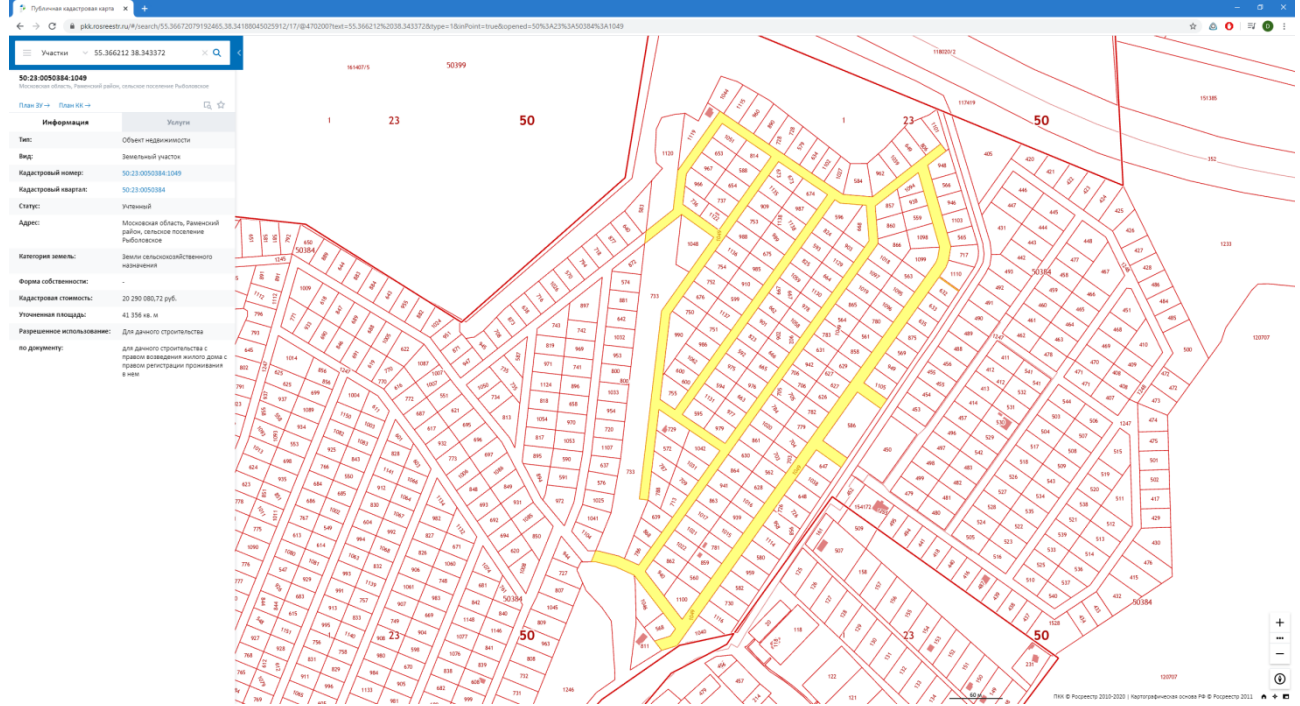
Таблица 7.3-1 Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

№ п/п	Объект права, категория земель, разрешенное использование	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь кв. м.	Удаление от МКАД	Индивидуальные характеристики участка
1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	Московская область, Раменский район, сельское поселение Рыболовское	50:23:0050384:1049	41 356	56	ЗОП (дорога)
2	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	Московская область, Раменский район, сельское поселение Рыболовское	50:23:0050384:1120	4 600	56	ЗОП (расположен под высоковольтной линией передач)
3	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	Московская область, Раменский район, сельское поселение Рыболовское	50:23:0050384:1121	27 386	56	ЗОП (для размещения очистных сооружений)
4	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	Московская область, Раменский район, сельское поселение Рыболовское	50:23:0000000:1245	22 729	56	ЗОП (дорога)
5	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	Московская область, Раменский район, сельское поселение Рыболовское	50:23:0000000:1246	21 632	56	ЗОП (расположен под высоковольтной линией передач)
6	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	Московская область, Раменский район, сельское поселение Рыболовское	50:23:0000000:1247	67 493	56	ЗОП (дорога)
7	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	Московская область, Раменский район, сельское поселение Рыболовское	50:23:0000000:1248	5 631	56	ЗОП (дорога)
8	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	Московская область, Раменский район, сельское поселение Рыболовское	50:23:0050384:733	16 835	56	ЗОП (зона охраны ЛЭП)
9	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	Московская область, Раменский городской округ	50:23:0020379:3561	433	53	-

№ п/п	Объект права, категория земель, разрешенное использование	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь кв. м.	Удаление от МКАД	Индивидуальные характеристики участка
10	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	Московская область, Раменский городской округ	50:23:0050384:622	1 244	56	ЗОП (размещение трансформаторной подстанции)
11	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	Московская область, Раменский городской округ	50:23:0050384:770	935	56	ЗОП (размещение трансформаторной подстанции)

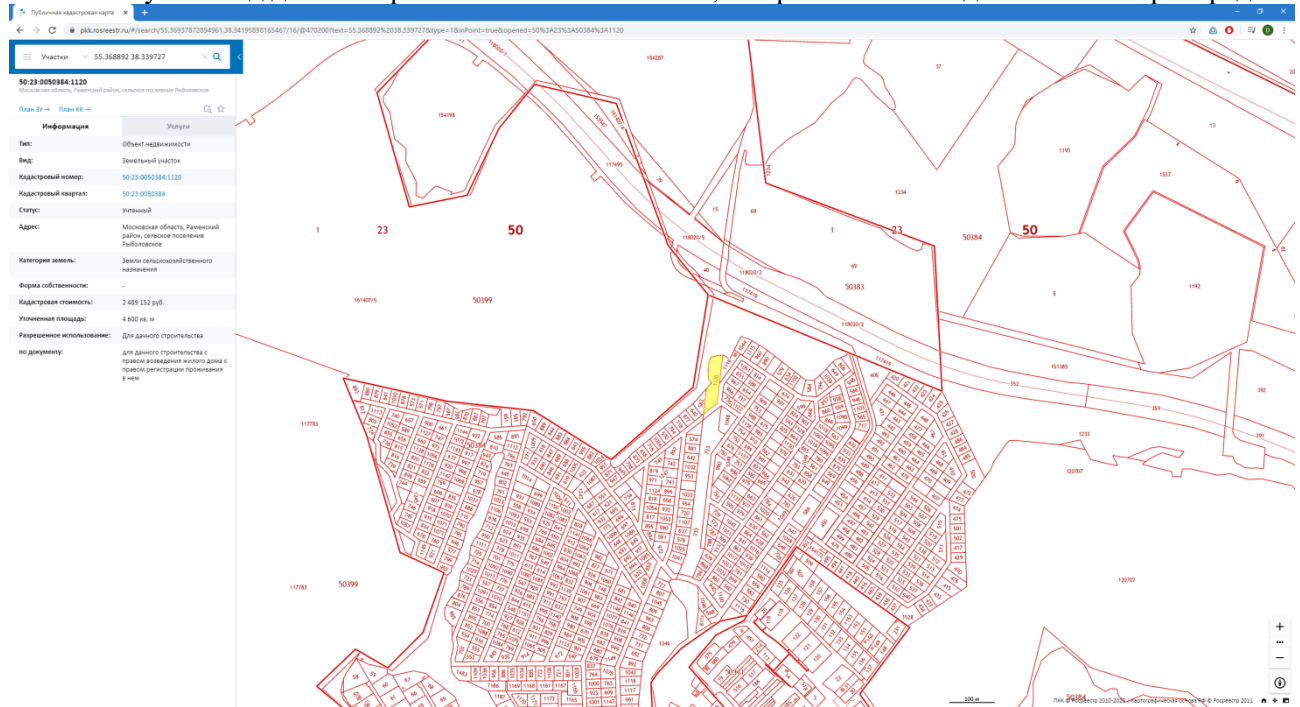
**Источник: на основании данных полученных от заказчика**

## Форма земельного участка с кадастровым номером 50:23:0050384:1049



## Форма земельного участка с кадастровым номером 50:23:0050384:1120

Как видно из плана планировки дачного поселка данный участок не размежеван на мелкие участки и не используется под дачное строительство в связи с тем, что расположен под линией электропередач.



## Форма земельного участка с кадастровым номером 50:23:0050384:1121 под размещение очистных сооружений

Публичная кадастровая карта

Участки 50:23:0050384:1121

Информация

Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:23:0050384:1121
Кадастровый квартал:	50:23:0050384
Статус:	Условно
Адрес:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Рыболовское
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	14 228 870,16 руб.
Учтенная площадь:	27 388 кв. м
Разрешенное использование:	Для дачного строительства
по документам:	для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем

## Форма земельного участка с кадастровым номером 50:23:0000000:1245

Публичная кадастровая карта

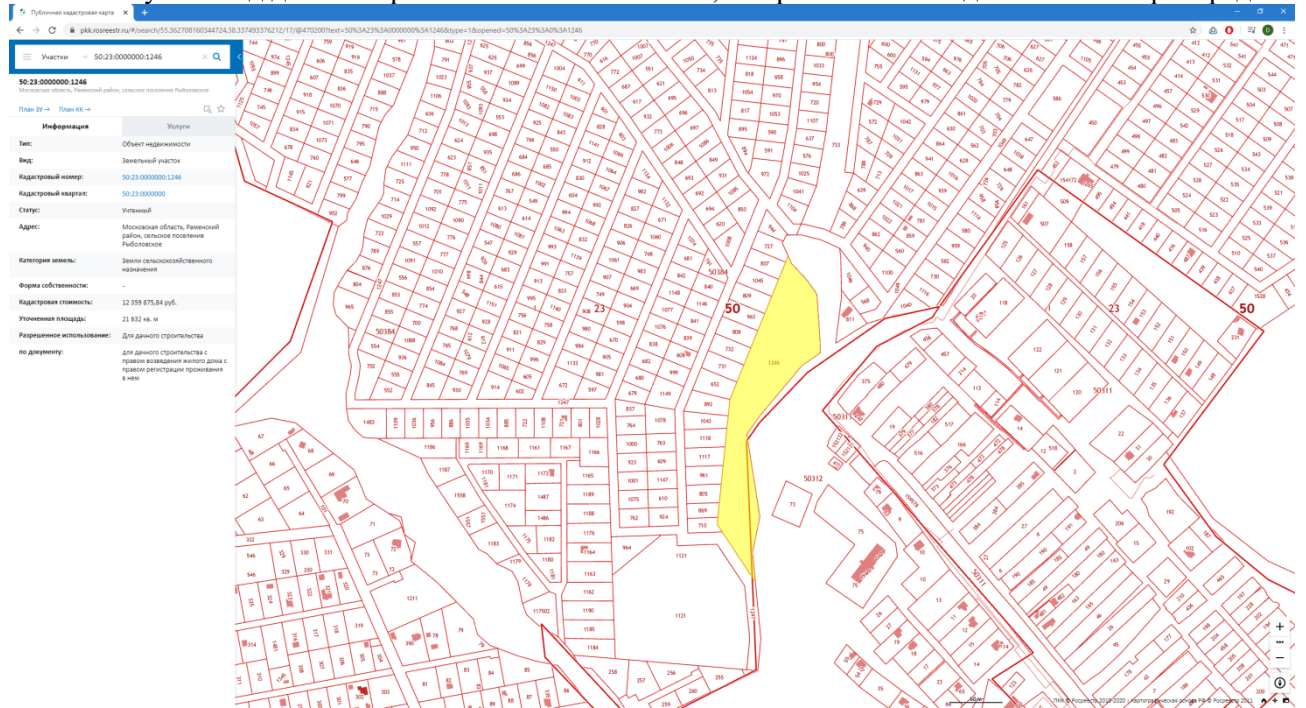
Участки 50:23:0000000:1245

Информация

Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:23:0000000:1245
Кадастровый квартал:	50:23:0000000
Статус:	Условно
Адрес:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Рыболовское
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	14 048 734,9 руб.
Учтенная площадь:	22 723 кв. м
Разрешенное использование:	Для дачного строительства
по документам:	для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем

## Форма земельного участка с кадастровым номером 50:23:000000:1246

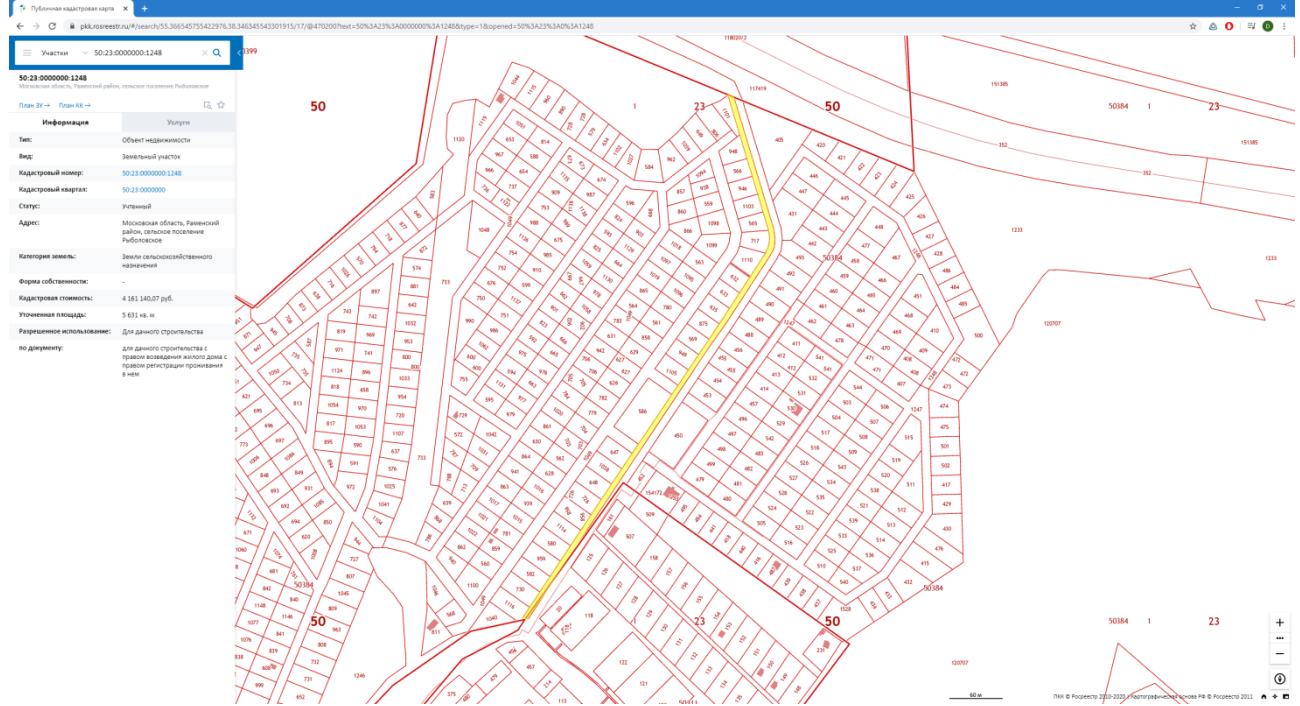
Как видно из плана планировки дачного поселка данный участок не размежеван на мелкие участки и не используется под дачное строительство в связи с тем, что расположен под линией электропередач.



## Форма земельного участка с кадастровым номером 50:23:000000:1247

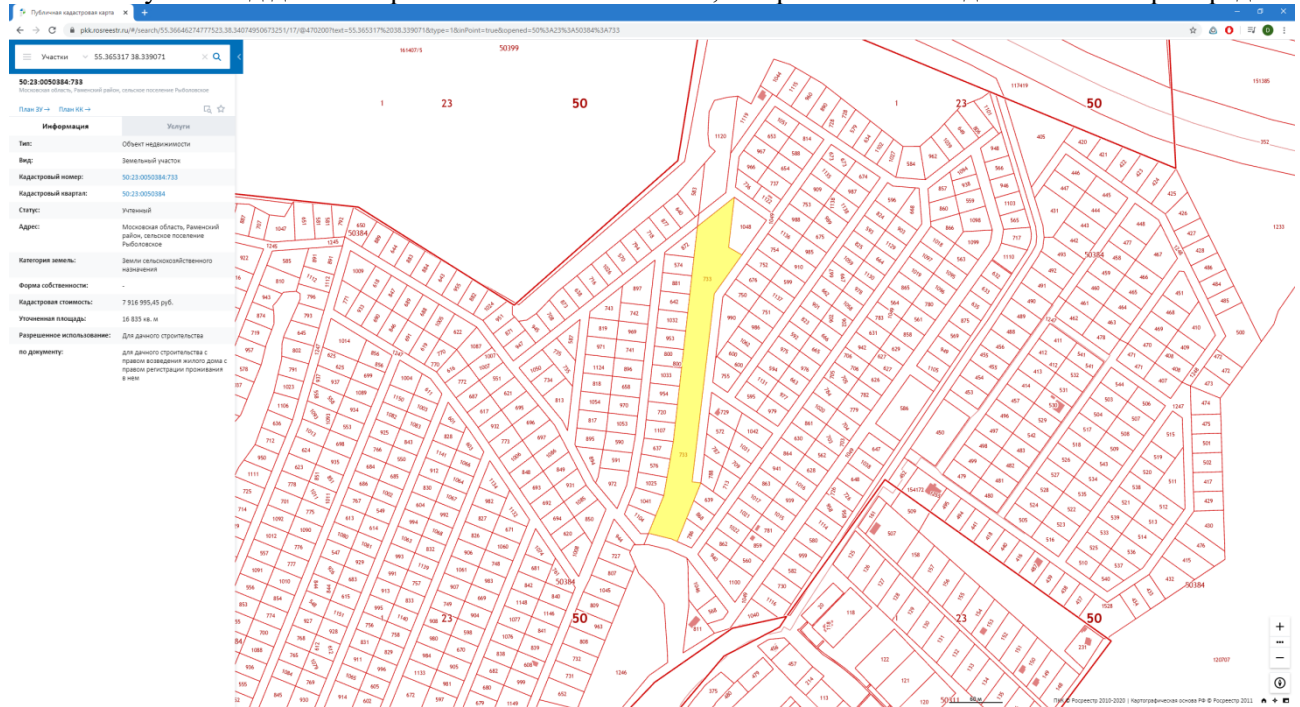


## Форма земельного участка с кадастровым номером 50:23:000000:1248



## Форма земельного участка с кадастровым номером 50:23:0050384:733

Как видно из плана планировки дачного поселка данный участок не размежеван на мелкие участки и не используется под дачное строительство в связи с тем, что расположен под линией электропередач.



## Форма земельного участка с кадастровым номером 50:23:0050384:622 под трансформаторную

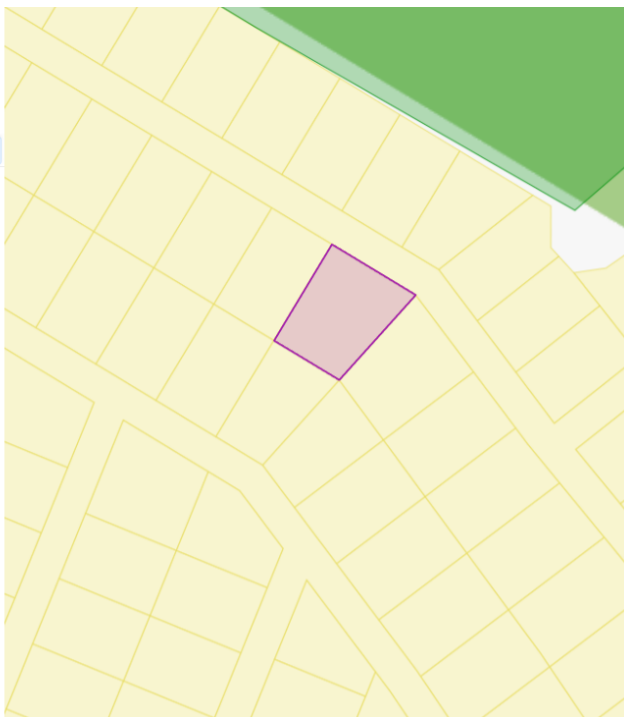
[← Назад в найденные объекты](#)

Земельный участок: 50:23:0050384:622



Информация Сервисы Объекты Части ЗУ Состав

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	14.05.2012
Кадастровый номер	50:23:0050384:622
Кадастровый квартал	50:23:0050384
Адрес	Московская область, Раменский район, сельское поселение Рыболовское
Площадь уточненная	1 244 кв. м
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем
Форма собственности	Частная



## Форма земельного участка с кадастровым номером 50:23:0050384:770 под трансформаторную

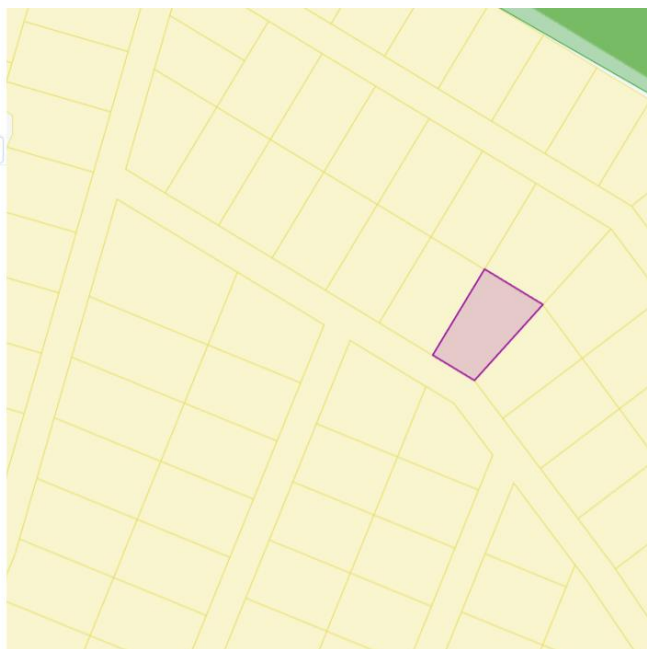
[← Назад в найденные объекты](#)

Земельный участок: 50:23:0050384:770



Информация Сервисы Объекты Части ЗУ Состав

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	14.05.2012
Кадастровый номер	50:23:0050384:770
Кадастровый квартал	50:23:0050384
Адрес	Московская область, Раменский район, сельское поселение Рыболовское
Площадь уточненная	935 кв. м
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем



**Текущее использование объектов оценки:** Оцениваемые участки используются под зоны общего пользования (дороги и размещение очистных сооружений) и часть участков не используются по целевому назначению, т.к. расположены под линией электропередач.

**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.

**Доверительное управление** - АО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РВМ – Подмосковный» (ОГРН 1057749282810, ИНН 7722563196).

**Вид права:** Общая долевая собственность

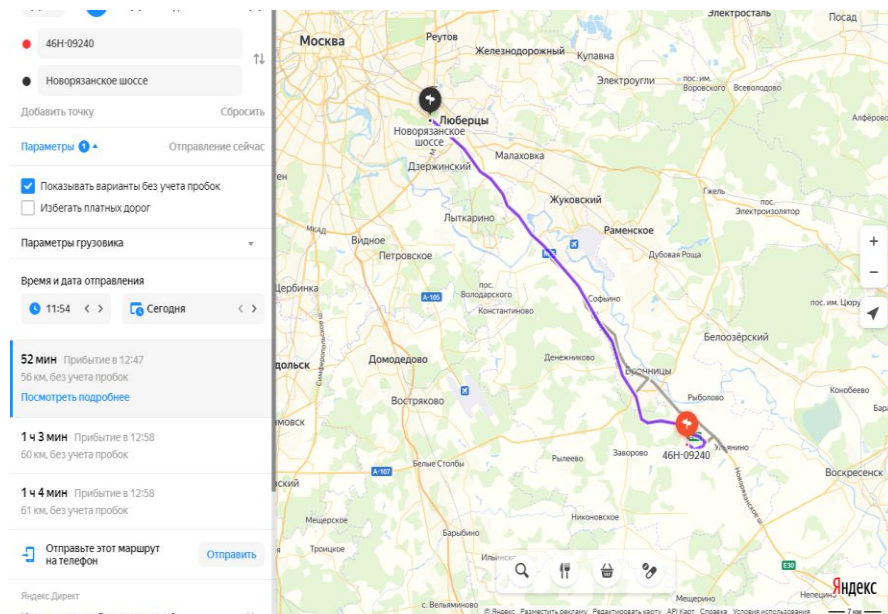
**Ограничения (обременения) права:** Доверительное управление

**Отчет об оценке земельных участков (11 ед.) для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, расположенных в Раменском районе Московской области**

## 7.4. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

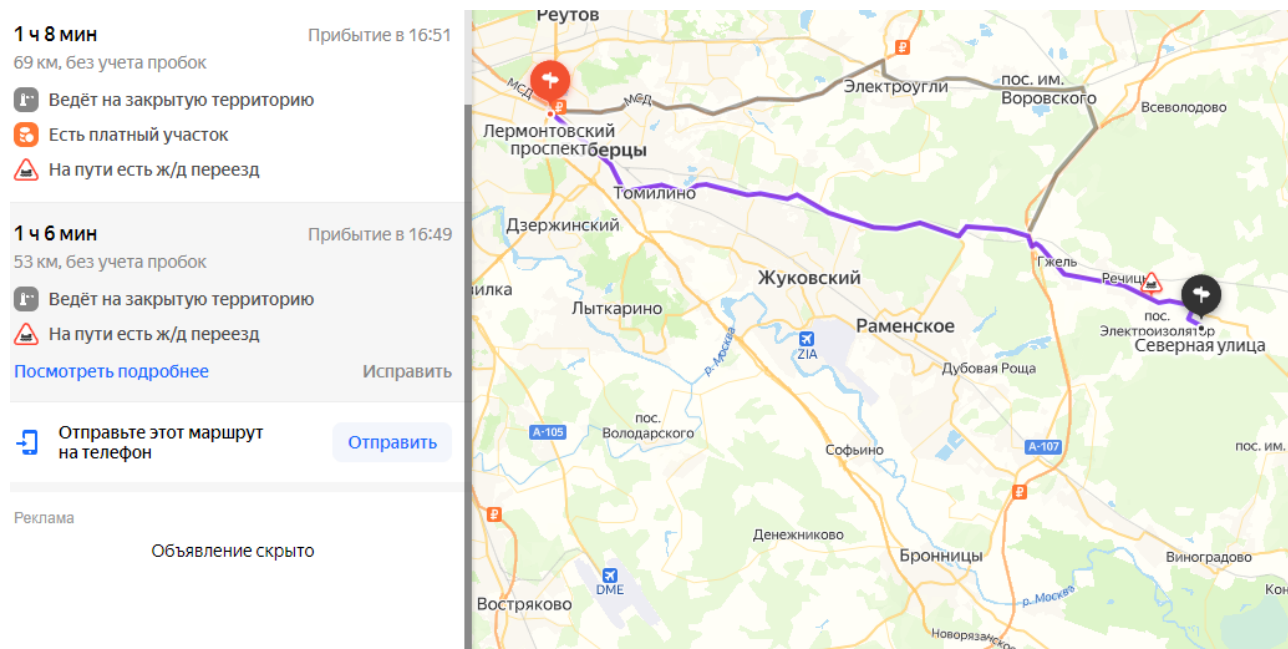
На рисунке 7-1 Представлено расположение оцениваемых земельных участков на карте Московской области.

### Рисунок 7-1. Расположение оцениваемых земельных участков под зоны общего пользования относительно МКАД.



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

### Рисунок 7-1. Расположение оцениваемого земельного участка с кадастровым номером 50:23:0020379:3561 относительно МКАД.



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

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

### Географическое положение

Раменский округ расположен на юго-востоке от Москвы и с северо-запада соседствует с Люберецким и Ленинским округами, с севера – с Балашихинским, Богородским и Павлово-Посадским округами, с востока – с Орехово-Зуевским округом и Воскресенским округом, а с юга – со Ступинским и

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

Домодедовским округами. На территории округа расположены два города областного значения г. Жуковский и г. Бронницы. Площадь, занимаемая Раменским округом, составляет 139,7 тысяч га.

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

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

### Минерально – сырьевая база

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

### Население

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

Основные демографические показатели

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

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

### Экономика

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

### Промышленность

Раменский городской округ является одним из промышленных центров Московской области. Экономический потенциал округа формирует научно – промышленный комплекс, основными видами экономической деятельности которого являются авиационное приборостроение, производство пищевых продуктов, электротехническое, химическое и стекольное производство, Гжельский

народный художественный промысел. На территории округа осуществляют производственно – хозяйственную деятельность 35 крупных и средних и более 400 малых промышленных предприятий.

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

## **Наука**

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

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

## **Сельское хозяйство**

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

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

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

## **Малое и среднее предпринимательство**

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

## **Транспорт**

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

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

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

## Дороги

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

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

## 7.5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Неспециализированное имущество достаточно широко представлено на открытом конкурентном рынке.

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

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой при определении рыночной стоимости. В соответствии со Стандартами оценки, под наиболее эффективным способом использования имущества понимается «Наиболее эффективное использование представляет собой

такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано».

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

### **Анализ НЭИ для земельного участка как свободного**

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

Объект оценки представляет собой не застроенные земельные участки, относящиеся к категории земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем. Оцениваемые земельные участки были выделены для функционирования дачного поселка. Участки используются под дорогу, размещения очистных сооружений и расположены под высоковольтные линии передач. В связи с этим использовать оцениваемые земельные участки по их прямому назначению (дачное строительство) не представляется возможным.

### **Критерий юридической допустимости**

Категория земель - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование – для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем.

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

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

Таким образом, юридически допустимо использовать земельный участок для дачного строительства.

### **Критерии физической возможности и экономической оправданности**

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

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

Участки используются под дорогу, размещения очистных сооружений и расположены под высоковольтные линии передач. В связи с этим использовать оцениваемые земельные участки по их прямому назначению (дачное строительство) не представляется возможным.

### **Критерий максимальной продуктивности**

Исходя из вышеперечисленных факторов, Оценщик выбрал максимально эффективный вариант использования земельных участков как свободных – под обеспечения зон общего пользования в

дачном поселке.

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

Земельные участки не застроены.

#### **Вывод**

На основании проведенного анализа было определено, что с учетом местоположения и индивидуальных характеристик объекта оценки наиболее эффективным будет использование оцениваемого имущества по его целевому назначению - под обеспечения зон общего пользования в дачном поселке.

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

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

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

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

#### О текущей ценовой ситуации

Инфляция в России в 2025 году составила 5,59%, в декабре она замедлилась в месячном выражении до 0,32% после 0,42% в ноябре, следует из сообщения Росстата<sup>4</sup>.

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

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

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

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

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

*В феврале 2026 года на потребительском рынке инфляция замедлилась до 0,73% м/м. В секторе продовольственных товаров темпы роста цен снизились до 0,84% м/м: на продукты питания без плодоовощной продукции замедление до 0,42% м/м при удешевлении молочной продукции, свинины и мяса кур, на плодоовощную продукцию - до 3,67% м/м. В сегменте непродовольственных товаров темпы роста цен снизились до 0,28% м/м при замедлении роста цен на бензин и удешевлении электротоваров, в секторе услуг - до 1,10% м/м.*

*За неделю с 17 по 23 марта инфляция составила 0,19% н/н. На продовольственные товары цены росли умеренным темпом (0,07% н/н): на плодоовощную продукцию - околонулевой рост цен (0,03% н/н), на остальные продукты питания темпы роста цен практически сохранились на уровне прошлой недели (0,08% н/н). В сегменте непродовольственных товаров цены изменились на 0,20% н/н, в секторе наблюдаемых услуг - на 0,34% н/н.*

#### Потребительская инфляция в феврале 2026 года

1. В феврале 2026 года, по данным Росстата, на потребительском рынке инфляция замедлилась до 0,73% м/м (январь 2026 года: 1,62% м/м), с поправкой на сезонность замедление до 0,55% м/м SA.

2. В сегменте продовольственных товаров в феврале темпы роста цен снизились до 0,84% м/м. На плодоовощную продукцию рост цен замедлился до 3,67% м/м, на остальные продукты питания - до 0,42% м/м. Ускорилось снижение цен на масло сливочное (до -1,4% м/м) и мясо птицы (до -1,0% м/м).

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

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

<sup>6</sup> [https://www.economy.gov.ru/material/file/download/c3f39bd25e8632e7eb642c6a2fbce04d/o\\_tekushchey\\_cenovoy\\_situacii\\_13\\_marta\\_2026\\_goda.pdf](https://www.economy.gov.ru/material/file/download/c3f39bd25e8632e7eb642c6a2fbce04d/o_tekushchey_cenovoy_situacii_13_marta_2026_goda.pdf), [https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie\\_obzory/o\\_tekushchey\\_cenovoy\\_situacii\\_25\\_marta\\_2026\\_goda.html](https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/o_tekushchey_cenovoy_situacii_25_marta_2026_goda.html)

Возобновилось удешевление свинины (-1,3% м/м), масла подсолнечного (-0,3% м/м), молока и молочной продукции (-0,4% м/м), сыра (-0,3% м/м), муки пшеничной (-0,6% м/м), макаронных и крупяных изделий (-0,1% м/м).

3. В сегменте непродовольственных товаров рост цен замедлился до 0,28% м/м, с поправкой на сезонность – до 0,30% м/м SA. На непродовольственные товары за исключением подакцизной продукции темпы роста цен снизились до 0,22% м/м. Возобновилось снижение цен на электротовары (-1,2% м/м), продолжилось удешевление одежды (-0,3% м/м) и обуви (-0,5% м/м). Замедлился рост цен на легковые автомобили (до 0,2% м/м), в том числе на отечественные автомобили и подержанные иномарки (до 0,2% м/м), а также на новые импортные автомобили (до 0,1% м/м). Замедлился рост цен на строительные материалы (до 0,3% м/м). На бензин в феврале рост цен замедлился до 0,6% м/м, на дизельное топливо – до 0,1% м/м.

4. В секторе услуг в феврале темпы роста цен снизились до 1,1% м/м, с поправкой на сезонность – также до 1,1% м/м SA. Подешевели услуги страхования (-0,3% м/м), замедлилось удорожание услуг санаториев и гостиниц (до 1,0% м/м), медицинских (до 1,4% м/м) и бытовых (до 1,0% м/м) услуг.

### **Потребительская инфляция с 17 по 23 марта 2026 года**

1. За неделю с 17 по 23 марта 2026 года темпы роста потребительских цен составили 0,19% н/н.

2. В сегменте продовольственных товаров цены росли умеренным темпом (0,07% н/н). На плодоовощную продукцию темпы роста цен околонулевые (0,03% н/н): продолжилось удешевление огурцов (-5,9% н/н), замедлился рост цен на овощи «борщевое» набора, а также помидоры (до 2,5% н/н). На остальные продукты питания темпы роста цен практически сохранились на уровне предыдущей недели (0,08% н/н). Возобновилось снижение цен на масло подсолнечное и муку пшеничную (-0,1% н/н), продолжилось удешевление молочной продукции, масла сливочного, сыра (по -0,1% н/н), макаронных и крупяных изделий (-0,04% н/н при ускорении удешевления риса до -0,4%). Сохранилось снижение цен на мясо птицы (-0,6% н/н), темпы роста цен на свинину практически сохранились на уровне предыдущей недели (0,1% н/н).

3. В сегменте непродовольственных товаров динамика цен составила 0,20% н/н. Темпы роста цен на легковые автомобили околонулевые (0,03% н/н), в том числе на отечественные авто (0,02% н/н). На импортные авто замедление роста цен до 0,04%. Снизились темпы роста цен на медикаменты (до 0,4% н/н), ускорилось удешевление строительных материалов (до -0,2% н/н). Рост цен на электро- и бытовые приборы составил 0,7% н/н. На бензин цены изменились на 0,36% н/н, на дизельное топливо – на 0,24% н/н.

4. В сегменте наблюдаемых услуг за неделю с 17 по 23 марта 2026 года темпы роста цен составили 0,34% н/н. Замедлился рост цен на санаторно-оздоровительные услуги (до 0,3% н/н), на услуги по восстановлению зуба пломбой темпы роста цен практически сохранились на уровне предыдущей недели (0,2% н/н).

### **Мировые рынки**

5. В период с 17 по 23 марта на мировых рынках продовольствия цены выросли на 0,7% (+0,4% недель ранее). В годовом выражении в марте продовольственные товары подорожали на 9,5% г/г. В отчетный период увеличилась стоимость белого сахара (+5,3%) сахара-сырца (+7,4%) и соевых бобов (+0,6%). Сохранили положительную динамику цены на кукурузу (+1,2%). По сравнению с прошлой неделей сократилась стоимость пшеницы в США (-0,3%) и во Франции (-0,8%), а также говядины (-0,7%). Продолжили снижаться цены на соевое масло (-0,6%) и свинину (-3,1%), стоимость пальмового масла стабилизировалась.

6. На мировом рынке удобрений котировки выросли на 5,2% (+4,7% на прошлой неделе) на фоне роста цен на азотные (+6,5%) и смешанные (+3,9%) удобрения. В годовом выражении в марте удобрения подорожали на 33,9% г/г.

7. На мировом рынке черных металлов цены снизились на 0,3% (+0,8% на прошлой неделе) в условиях уменьшения стоимости металлолома (-1,0%) и металлопроката (-0,2%). Незначительно выросла стоимость железной руды (+0,2%), при этом стоимость арматуры не изменилась. В годовом выражении в марте черные металлы подорожали на 0,5% г/г.

8. На мировом рынке цветных металлов средняя цена снизилась на 3,3% (-0,7% на прошлой неделе) из-за сокращения стоимости алюминия (-4,2%), меди (-4,5%) и никеля (-1,2%). В годовом выражении в марте рассматриваемые металлы подорожали на 20,8% г/г.

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

Показатель	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
ВВП (индекс физического объема), %	100,7	98,0	100,2	101,8	102,8	102,0	97,0	104,7	98,8	104,1	104,9	101,0**
Индекс потребительских цен за период, к концу предыдущего периода	111,4	112,9	105,4	102,5	104,3	103,0	104,9	108,4	111,9	107,4	109,5	105,6
Индекс промышленного производства	102,0	100,2	101,8	103,7	103,5	103,4	97,9	106,3	100,7	104,3	105,1	101,3
Индекс производства продукции сельского хозяйства	104,1	102,1	104,8	102,9	99,8	104,3	101,3	99,6	111,3	100,2	96,7	104,9
Индекс инвестиций в основной капитал	98,5	89,9	99,8	104,8	105,4	102,1	98,6	107,7	104,6	109,8	107,4	100,5***
Реальные располагаемые денежные доходы населения	98,8	97,6	95,5	99,5	100,1	101,0	98,0	103,1	99,0	106,1	108,2	107,4**
Оборот розничной торговли	102,7	90,0	95,2	101,3	102,8	101,9	96,8	107,8	93,5	108,0	107,7	102,6
Экспорт товаров, млрд долл. США	497,8	341,5	285,8	357,8	449,6	424,6	338,6	493,1	592,5	425,1	433,8	418,3
Импорт товаров, млрд долл. США	308,0	193,0	182,3	227,5	238,5	247,4	234,0	293,5	255,3	285,1	282,9	279,0

Диапазоны<sup>8</sup> 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: Без изменений. Аналитики ожидают, что инфляция составит 5,3% в 2026 году и будет находиться вблизи цели в 2027–2028 годах.

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

ВВП: Прогнозы роста почти не изменились – 1,0% (-0,1 п.п.) в 2026 году, 1,6% (-0,1 п.п.) в 2027 году и 1,8% в 2028 году. Медианная 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 +13,7% (средний темп: 2,0% в год).

Уровень безработицы: Без изменений. Аналитики ожидают, что средняя безработица вырастет до 2,4% в 2026 году, до 2,6% в 2027 году и до 2,7% 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 замедления роста до 8,0% (-0,2 п.п.) в 2026 году, до 7,6% (+0,1 п.п.) в 2027 году и до 7,0% (+0,1 п.п.) в 2028 году. Расчеты на основе прогнозов аналитиков по номинальной заработной плате и средней инфляции предполагают, что реальная зарплата вырастет на 2,9% в 2026 и 2027 годах и на 2,6% в 2028 году. К концу прогнозного горизонта реальная заработная плата будет на 34,7% выше, чем в 2021 году (средний темп: 5,0% в год).

Баланс консолидированного бюджета: Аналитики ожидают большой дефицит консолидированного бюджета в 2026–2027 годах – 2,8% ВВП (больше на 0,3 п.п.) и 1,7% ВВП (больше на 0,2 п.п.) соответственно. Прогноз дефицита на 2028 год не изменился – 1,4% ВВП.

Экспорт товаров и услуг: Аналитики повысили прогнозы на всем горизонте – 463 млрд долл. (+17 млрд долл.) в 2026 году и 476 млрд долл. (+8 млрд долл.) в 2027 году. Прогноз на 2028 год – 495 млрд долл. (+13 млрд долл.). Это на 10% (55 млрд долл.) ниже, чем экспорт в 2021 году.

Импорт товаров и услуг: Прогнозы также повышены – 405 млрд долл. (+9 млрд долл.) в 2026 году и 413 млрд долл. (+8 млрд долл.) в 2027 году. Прогноз на 2028 год – 427 млрд долл. (+6 млрд долл.) Это на 13% (50 млрд долл.) выше, чем импорт в 2021 году.

Курс USD/RUB: Аналитики ожидают более крепкий рубль, чем в февральском опросе, на всем горизонте. Прогноз на 2026 год – 84,0 рублей за долл., на 2027 год – 92,3 рублей за долл., на 2028 год – 97,8 рублей за доллар (рубль крепче на 1,1–2,4% по сравнению с февральским опросом).

Цена нефти для налогообложения: Прогноз на 2026 год повышен до 55 долл. за баррель. Прогноз на

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

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

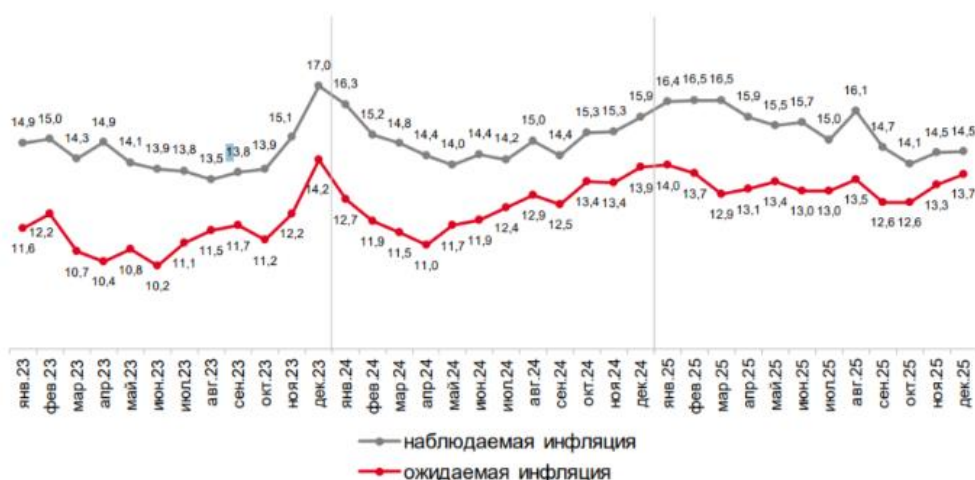
2027 год – также 55 долл. за баррель. К концу прогнозного горизонта, по мнению аналитиков, цена нефти для налогообложения вырастет до 59 долл. за баррель.

**Таблица 8-2 Результаты опроса: март 2026 года**

	2021 (факт)	2022 (факт)	2023 (факт)	2024 (факт)	2025 (факт / оценка) <sup>2</sup>	2026	2027	2028
ИПЦ (в % дек. к дек. пред. года)	8,4	11,9	7,4	9,5	5,6	5,3 (5,3)	4,1 (4,7)	4,0 (4,0)
ИПЦ (% к пред. году, в среднем за год)	6,7	13,8	5,9	8,4	8,7	5,3 (5,6)	4,4 (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	14,0 (14,1)	10,3 (10,4)	8,9 (9,0)
ВВП (%, г/г)	5,9	-1,4	4,1	4,9 (4,3)	1,0	1,0 (1,1)	1,6 (1,7)	1,8 (1,8)
Уровень безработицы (%, в среднем за год)	4,8	4,0	3,2	2,5	2,2	2,4 (2,4)	2,6 (2,6)	2,7 (2,7)
Номинальная заработная плата (%, г/г, в среднем за год)	11,5	14,1	14,6	19,0	13,5	8,0 (8,2)	7,6 (7,5)	7,0 (6,9)
Баланс консолидированного бюджета (% ВВП за соответствующий год)	0,8	-1,4	-2,3	-1,6	-3,9	-2,8 (-2,5)	-1,7 (-1,5)	-1,4 (-1,4)
Экспорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	550	641	465	477	466	463 (446)	476 (468)	495 (482)
Импорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	377	347	380	383	398	405 (396)	413 (405)	427 (421)
Курс USD/RUB (руб. за долл., в среднем за год)	73,6	67,5	84,7	92,4	83,4	84,0 (85,0)	92,3 (94,5)	97,8 (98,9)
Цена нефти для налогообложения <sup>3</sup> (долл. США за баррель, в среднем за год)	69	76	63	68	52	55 (50)	55 (56)	59 (60)
<b>Показатели, рассчитанные на основе полученных ответов:</b>								
Реальная ключевая ставка <sup>4</sup> (в % годовых, в среднем за год, с учетом выходных дней)	-2,7	-1,3	2,5	8,0	13,6	8,8 (8,6)	5,8 (5,8)	4,8 (4,5)
ВВП (кумулятивный уровень, 2021 г. = 100)	100,0	98,6	102,6	107,7 (107,1)	108,7 (108,0)	109,8 (109,2)	111,5 (111)	113,7 (113,3)
Реальная заработная плата <sup>5</sup> (%, г/г, в среднем за год)	4,5	0,3	8,2	9,7	4,4	2,9 (2,7)	2,9 (2,4)	2,6 (2,5)
Реальная заработная плата (кумулятивный уровень, 2021 г. = 100)	100,0	100,3	108,5	119,1	124,3	127,8 (127,7)	131,5 (130,8)	134,7 (134,1)
Торговый баланс (товары и услуги) (млрд долл. США в год)	173	293	86	94	68	58 (52)	61 (62)	70 (65)
Нейтральная ключевая ставка (% годовых)	Медиана	8,0 (8,0)	Уровень ключевой ставки, при котором денежно-кредитная политика поддерживает в долгосрочном периоде инфляцию и инфляционные ожидания на цели и ВВП на потенциальном уровне.					
	Центр. тенденция 10-90%	7,2-10,0 (7,3-9,5)						
Долгосрочный рост ВВП (%, г/г)	Медиана	1,8 (2,0)	Ожидаемые средние темпы роста потенциального ВВП на горизонте 2029 – 2033 годов.					
	Центр. тенденция 10-90%	1,4-2,1 (1,5-2,2)						

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

Данные в % годовых



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

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

Таблица 8-3 Основные экономические показатели России<sup>10</sup>

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

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

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№	Показатели	2023/2022	2024/2023	2025/2024	Январь 26/25
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- %	+/- %
4.	Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	+5,7	+4,8	+0,9	-3,2
5.	Промышленное производство	+4,3	+4,6	+0,8	-0,8
6.	Продукция сельского хозяйства	+0,2	-3,2	+4,9	+1,1
7.	Строительство всего	+9,0	+2,1	+2,5	-16,0
8.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий - в том числе, жилых помещений	+7,5	+0,7	+1,6	-26,7
9.	Грузооборот транспорта	-0,6	+0,4	-0,7	-5,8
10.	Пассажирооборот транспорта общего пользования	+12,8	+6,3	-0,6	+3,2
11.	Оборот розничной торговли	+6,4	+7,2	+2,6	+0,7
12.	Оборот общественного питания.	+13,9	+9,0	+8,7	+15,1
13.	Объем платных услуг населению	+6,9	+3,3	+2,7	+2,7
14.	Инфляция, %				
	- промышленная	+4,0	+12,1	+1,9	-5,0
	- потребительская	+5,9	+9,5	+8,7	+6,0

(изменение в рублях в текущих ценах)

№	Показатели	2023/2022	2024/2023	2025/2024	Январь 26/25
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- %	+/- %
15.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.01.26 г. - в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам	+23,4	+5,4	-1,0	+3,0
16.	Задолженность организаций по кредитам и займам на 01.01.26 г. - из них просроченная задолженность	+23,9	+17,6	+7,2	
17.	Международные резервы России (ЗВР), на 20.02.26 г:	-1,7	+2,0	+25,6	+25,6
18.	Исполнение консолидированного бюджета и бюджетов государственных внебюджетных фондов (профицит (+), дефицит (-)) за янв-дек 2025 года	-1,7	+0,6	-4,2	+62,1
19.	Государственный внешний долг, на 01.02.26 г.	0,0	-2,3	+7,5	+16,9
20.	Сальдо финансового счета платежного баланса, млрд. долл. США	41,5 за 2023 г.	53,2 за 2024 г.	18,7 млрд.р	

<sup>9</sup> <https://statrelt.ru/downloads/2026-03.pdf>

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

№	Показатели	2023/2022	2024/2023	2025/2024	Январь 26/25
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- %	+/- %
				за 9 мес 2025г	

(изменение в рублях в текущих ценах)

Другие показатели		01.01.2020	01.01.2025	01.01.2026	05.03.2026
21.	Ключевая ставка <sup>11</sup> ЦБР с 16.02.26 г., %	6,25	21,0	16,0	15,5
22.	Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи	61,91	85,75	77,45	78,18
23.	Нефть Brent(Urals / Brent ≈ 0,87-0,90)	68,36	87,0	61,96	85,12

### Кредитный рейтинг России

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

**Таблица 8-4 Присвоенные России кредитные рейтинги<sup>12</sup>, действующие в 2025 году**

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

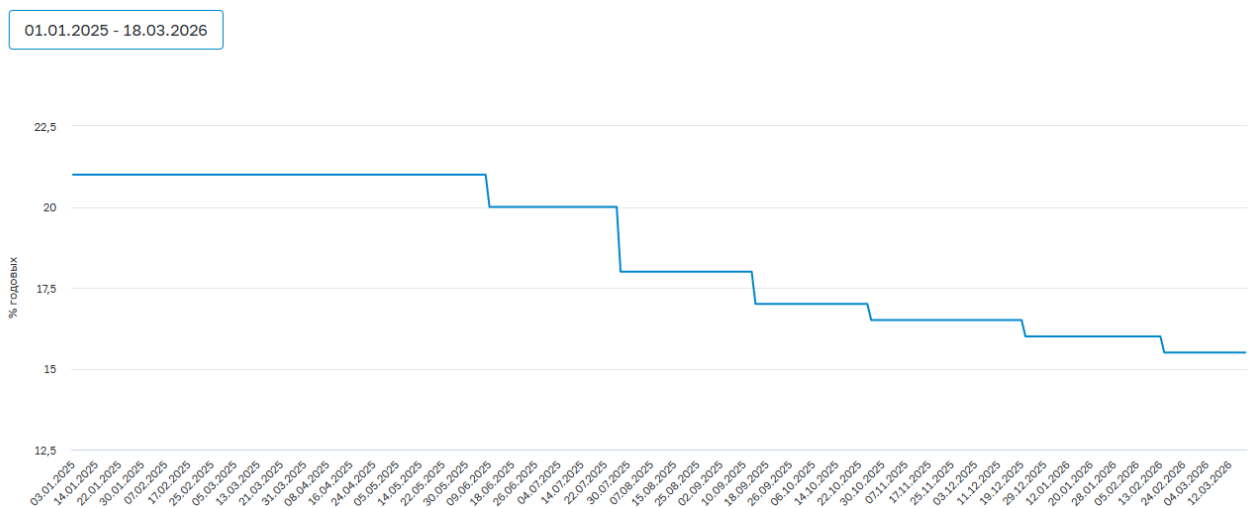
### Ключевая ставка Банка России

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 - 2026 году:

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

С 16.02.2026 - Совет директоров Банка России от 13.02.2026 г. принял решение понизить ключевую ставку на 50 б.п. 15,50%<sup>13</sup>



Основная причина снижения ключевой ставки в 2026 году:

Экономика продолжает возвращаться к траектории сбалансированного роста. В январе рост

<sup>11</sup> <https://cbr.ru/key-indicators/>

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

<sup>13</sup> <https://cbr.ru/press/keypr/>, [https://cbr.ru/hd\\_base/KeyRate/?UniDbQuery.Posted=True&UniDbQuery.From=01.01.2025&UniDbQuery.To=18.03.2026](https://cbr.ru/hd_base/KeyRate/?UniDbQuery.Posted=True&UniDbQuery.From=01.01.2025&UniDbQuery.To=18.03.2026)

цен значительно ускорился под влиянием разовых факторов. При этом устойчивые показатели текущего роста цен, по оценке Банка России, существенно не изменились. После исчерпания влияния разовых факторов инфляция возобновит снижение.

Банк России будет оценивать целесообразность дальнейшего снижения ключевой ставки на ближайших заседаниях в зависимости от устойчивости замедления инфляции и динамики инфляционных ожиданий. Базовый сценарий предполагает среднюю ключевую ставку в диапазоне 13,5–14,5% годовых в 2026 году. Это означает поддержание жестких денежно-кредитных условий. По прогнозу Банка России, с учетом проводимой денежно-кредитной политики годовая инфляция снизится до 4,5–5,5% в 2026 году. Устойчивая инфляция сложится вблизи 4% во втором полугодии 2026 года. В 2027 году и далее годовая инфляция будет находиться на цели.

В 4к25 **текущий рост цен** с поправкой на сезонность замедлился в среднем до 3,9% в пересчете на год после 6,5% в 3к25. Аналогичный показатель базовой инфляции в среднем составил 4,7% после 4,1% в предыдущем квартале. Большинство устойчивых показателей инфляции в пересчете на год в последние месяцы сохранялись в диапазоне 4–5%. Годовая инфляция, по оценке на 9 февраля, составила 6,3%.

В конце 2025 года наблюдались очень низкие темпы роста цен на ряд товаров, в первую очередь на плодоовощную продукцию. С учетом этого и отсутствия значимого переноса повышения НДС в цены в декабре, инфляция по итогам 2025 года сложилась ниже октябрьского прогноза Банка России и составила 5,6%. Однако в начале 2026 года влияние этих факторов на динамику цен стало противоположным. Повышение НДС, акцизов, индексация регулируемых цен и тарифов, коррекция цен на плодоовощную продукцию привели к временному, но значительному ускорению текущего роста цен в январе.

Таким образом, наблюдалось некоторое перераспределение инфляции между 2025 и 2026 годами. Но в целом накопленный рост цен с ноября по январь соответствует ожиданиям Банка России. Устойчивая инфляция снизится до 4% во втором полугодии 2026 года. Однако с учетом смещения роста цен с конца прошлого года на начало текущего прогноз инфляции на 2026 год повышен до 4,5–5,5%.

Инфляционные ожидания сохраняются на повышенном уровне. Это может препятствовать устойчивому замедлению инфляции.

Отклонение **российской экономики** вверх от траектории сбалансированного роста уменьшается. По итогам 2025 года рост ВВП сложился по верхней границе октябрьского прогнозного диапазона и составил 1,0%. Хотя рост общей экономической активности в целом за год замедлился, в 4к25 он усилился из-за увеличения потребительского спроса. Это частично могло быть связано с ожиданиями повышения НДС и утилизационного сбора. В ближайшие месяцы рост внутреннего спроса будет более сдержанным. На это также указывают деловые настроения бизнеса.

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

**Денежно-кредитные условия** смягчились, но остаются жесткими. Кредитные и депозитные ставки уменьшились, подстраиваясь к уже реализованному смягчению денежно-кредитной политики. Ставки денежного рынка и доходности ОФЗ выросли, но в реальном выражении существенно не изменились. Неценовые условия банковского кредитования по-прежнему жесткие.

Кредитная активность в конце 2025 – начале 2026 года была сдержанной после повышенных темпов роста в осенние месяцы. Склонность домашних хозяйств к сбережению остается высокой.

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. Замедление роста мировой экономики в случае усиления торговых противоречий и низкие цены на нефть могут 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 России<sup>14</sup>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### *Основные параметры базового варианта*

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

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

### *Курс рубля*

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

### *Инфляция*

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

<sup>14</sup> Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2026 год и на плановый период 2027 и 2028 годов, [https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy\\_socialno\\_ekonomicheskogo\\_razvitiya/prognoz\\_socialno\\_ekonomicheskogo\\_razvitiya\\_rf\\_na\\_2026\\_god\\_i\\_na\\_planovyy\\_period\\_2027\\_i\\_2028\\_godov.html](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.

### *Экономический рост*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### *Риски прогноза*

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

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

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

	2024	2025	2026	2027	2028
	отчет	оценка	прогноз	прогноз	прогноз
<b>Валовой внутренний продукт, млрд рублей</b>					
базовый	201 152	217 290	235 067	255 498	276 346
консервативный		217 290	230 177	247 446	265 897
<b>темпа роста ВВП, %</b>					
базовый	4,3	1,0	1,3	2,8	2,5
консервативный		1,0	0,8	1,5	1,9
<b>дефлятор ВВП, %</b>					
базовый	9,3	6,9	6,8	5,7	5,5
консервативный		6,9	5,1	5,9	5,5
<b>Цена на нефть марки Юралс, долл./барр.</b>					
базовый	66,6	58,0	59,0	61,0	65,0
консервативный		58,0	44,0	48,3	51,2
<b>Курс доллара среднегодовой, рублей за доллар США</b>					
базовый	92,4	86,1	92,2	95,8	100,1
консервативный		86,1	94,8	99,3	104,2
<b>Индекс потребительских цен на конец года, % к декабрю</b>					
базовый	9,5	6,8	4,0	4,0	4,0
консервативный		6,8	4,0	4,0	4,0
<b>Индекс потребительских цен в среднем за год, %</b>					
базовый	8,5	9,0	5,1	4,0	4,0
консервативный		9,0	5,1	4,0	4,0
<b>Промышленность, %</b>					
базовый	5,6	1,5	2,3	3,1	2,8
консервативный		1,5	0,8	1,4	1,6
<b>Инвестиции в основной капитал, %</b>					
базовый	7,4	1,7	-0,5	3,8	3,3
консервативный		1,7	-1,3	2,2	2,6
<b>Объем платных услуг населению, %</b>					
базовый	3,3	2,6	1,0	2,4	2,4
консервативный		2,6	0,4	0,8	1,6
<b>Оборот розничной торговли, %</b>					
базовый	7,7	2,5	1,1	3,9	3,6
консервативный		2,5	0,3	2,0	2,6
<b>Реальные располагаемые доходы населения, %</b>					
базовый	7,3	3,8	2,1	3,5	3,0
консервативный		3,8	1,6	2,3	2,3
<b>Реальная заработная плата, %</b>					
базовый	9,7	3,4	2,4	3,9	3,2
консервативный		3,4	1,9	2,4	2,4
<b>Производительность труда, %</b>					
базовый	3,5	0,6	1,3	2,7	2,2
консервативный		0,6	0,8	1,5	1,8
<b>Уровень безработицы, % к рабочей силе</b>					
базовый	2,5	2,3	2,6	2,5	2,3
консервативный		2,3	2,6	2,6	2,6
<b>Фонд заработной платы работников организаций, млрд руб.</b>					
базовый	46242,3	52326,7	56463,8	61047,0	65688,7
консервативный		52326,7	56218,4	59867,9	63873,5
<b>Фонд заработной платы работников организаций, % г/г</b>					
базовый	20,0	13,2	7,9	8,1	7,6
консервативный		13,2	7,4	6,5	6,7

**Таблица 8-6 Сравнительная таблица по вариантам прогнозов**

Показатель	Источник	2026	2027	2028
Темп роста ВВП, в % к пред. году	Основные макроэкономические параметры среднесрочного прогноза социально-экономического развития Российской Федерации до 2028 г. (с учетом уточнений от 30.09.2025 г.)	101,3	102,8	102,5
	Макроэкономический опрос Банка России (декабрь 2025 г.)	101,1	101,7	101,8
	Refinitiv Eikon (декабрь 2025 г.)	101,2	101,5	—
	Прогноз социально-экономического развития России на 2025-2028 гг. (Центр макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования, декабрь 2025 г.)	100,9-101,2	101,0-101,4	101,2-101,5

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

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

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

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

### Социально-экономическое развитие Раменского городского округа в 2025 году<sup>15</sup>

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



По итогам 2025 года объем отгруженной продукции по всем видам экономической деятельности составил 267,9 млрд. рублей (108,9 % к аналогичному периоду 2024 года).

<sup>15</sup> [https://www.ramenskoye.ru/images/2026/3/30/Итоги\\_социально\\_экономического\\_развития\\_Раменского\\_муниципального\\_округа\\_за\\_2025rpdf.pdf](https://www.ramenskoye.ru/images/2026/3/30/Итоги_социально_экономического_развития_Раменского_муниципального_округа_за_2025rpdf.pdf)

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



Основной объем в структуре отгруженной продукции занимают обрабатывающие производства. Доля обрабатывающих производств в объеме отгруженной продукции составила 78% или 208 488 млн. руб. (109 % к аналогичному периоду 2024 года).

### Производство мяса скота и птицы, за январь-декабрь (тыс.тонн)



Реализация мяса скота и птицы в живом весе по сельскохозяйственным предприятиям составила 4 тыс. тонн, что ниже соответствующего периода прошлого года на 9,4%. Снижение производства мяса птицы произошло за счет смещения технологической циклограммы в АО «Куриное Царство» филиал «Моссельпром».

### Производство коровьего молока, за январь-декабрь (тыс.тонн)



На территории округа производством молока занимаются пять сельскохозяйственных предприятий. За 2025 год коровьего молока произведено 35,6 тыс. тонн, что выше соответствующего периода прошлого года на 8,7%. Рост производства молока объясняется увеличением на 129 голов коров в АО ПЗ «Ульянино» и ООО АПК «Вохринка», а также ростом продуктивности молока от одной коровы за год (+ 10%).

#### Объём инвестиций в основной капитал, за январь-декабрь (млрд. руб.)



Объём инвестиций в основной капитал по сравнению с соответствующим периодом прошлого года вырос на 21,2 % и составил 30,8 млрд. рублей. По источникам финансирования инвестиций в основной капитал преобладает доля собственных средств организаций – 64 % (19,7 млрд. руб.), доля привлеченных средств составила – 36% (11,1 млрд. руб.). Предприятия округа в основном инвестировали в машины и оборудование – 49 % (15,2 млрд. руб.) и в здания (кроме жилых) и сооружения, расходы на улучшение земель – 41 % (12,6 млрд. руб.).

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



Оборот розничной торговли по крупным и средним предприятиям составил 110,7 млрд. рублей (111,9 % к аналогичному периоду 2024 года). 52% (55,3 млрд. руб.) товарооборота приходится на ОКВЭД 47.1 – Торговля розничная в неспециализированных магазинах; 17% (18,7 млрд. руб.) на ОКВЭД 47.4 – Торговля розничная информационным и коммуникационным оборудованием в специализированных магазинах; 6% (6,3 млрд. руб.) на ОКВЭД 47.7 – Торговля розничная прочими товарами в специализированных магазинах; 5% (5,9 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- декабрь (чел.)



Численность списочного состава занятых в экономике округа по крупным и средним предприятиям за 2025 год составила 57 743 человека, что выше соответствующего периода прошлого года на 0,3 %. Наибольшее увеличение численности занятых наблюдается: в обрабатывающих производствах на 704 чел. (на 5,5 %); в профессиональной, научной и технической деятельности на 274 чел. (на 6,7 %).

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



Среднемесячная заработная плата 1 работающего по крупным и средним предприятиям с начала года в сравнении с аналогичным периодом 2024 года возросла на 12,6 % и составила 108 509,1 руб. Максимальный размер среднемесячной заработной платы отмечен в профессиональной, научной и технической деятельности – 153 864,5 руб. (темп роста 117,9 % к аналогичному периоду 2024 года); в добыче полезных ископаемых – 132 645,5 руб. (темп роста 118,2 %); в деятельности по операциям с недвижимым имуществом – 127 590,9 руб. (темп роста 149,6 %); в транспортировке и хранении – 127 044,2 руб. (темп роста 108,1 %).

## Ввод в эксплуатацию жилых домов всего, за январь-декабрь (тыс. кв. м.)



В отчетном периоде на территории Раменского муниципального округа в эксплуатацию введено 816 тыс. кв. м. жилых домов (118,8 % к аналогичному периоду 2024 года), в том числе: индивидуальное строительство – 805,4 тыс.кв.м., многоэтажное строительство – 10,5 тыс.кв.м. (1 дом по адресу: р. п. Ильинский, ул. Театральная, д. 6в).

## 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.<sup>16</sup>

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.

Коммерческая недвижимость:

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

Промышленная недвижимость:

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

Недвижимость социально-культурного назначения:

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

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

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

---

<sup>16</sup> <https://cyberpedia.su/8x91a.html>

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 для дачного строительства. Оценщик делает вывод, что объект оценки относится к сегменту земли сельскохозяйственного назначения для дачного строительства.

### 8.3. ОБЗОР ЗАГОРОДНОГО РЫНКА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ<sup>17</sup>

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

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

Цены по направлениям и типам участков:

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

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

<sup>17</sup><https://geotecheng.ru/skolko-stoit-zemlya-v-moskovskoj-oblasti-2025/>

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

Исследование публичной информации о ценах сделок недвижимостью 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 стоимости.

**Таблица 8.4-1 Предложения по продаже земельных участков**

№ п/п	Место нахождения	Удаленность от МКАД, км	Направление	Категория земли	Разрешенное использование	Площадь участка, сотка	Инженерные коммуникации	Цена предложения за 1 сотку, руб.	Источник информации
1	Московская область, Раменский городской округ, Лысцево деревня	68,00	Юго-Восточное	Земли сельскохозяйственного назначения	Для дачного строительства	245,00	Есть возможность подключения (оплачиваются отдельно)	24 490	<a href="https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/234873803/">https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/234873803/</a>
2	Московская обл., Раменский г.о., с. Степановское	63,00	Юго-Восточное	Земли сельскохозяйственного назначения	Для дачного строительства	250,00	Есть возможность подключения (оплачиваются отдельно)	16 800	<a href="https://domclick.ru/card/sale_lot_2071699090">https://domclick.ru/card/sale_lot_2071699090</a>
3	Московская обл., Раменский муниципальный округ, д. Юрасово	69,00	Юго-Восточное	Земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное производство	245,00	Есть возможность подключения (оплачиваются отдельно)	10 204	<a href="https://www.avito.ru/bronnitsy/zemelnye_uchastki/uchastok_245_ga_snt_dnp_7630803196">https://www.avito.ru/bronnitsy/zemelnye_uchastki/uchastok_245_ga_snt_dnp_7630803196</a>
4	Московская обл., Раменский муниципальный округ, территориальное управление Ульяновское	65	Юго-Восточное	Земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное производство	245	Есть возможность подключения (оплачиваются отдельно)	16 735	<a href="https://www.avito.ru/mescherino/zemelnye_uchastki/uchastok_245_ga_snt_dnp_7937792543">https://www.avito.ru/mescherino/zemelnye_uchastki/uchastok_245_ga_snt_dnp_7937792543</a>
5	Московская область, Раменский муниципальный округ, Старниково деревня	55	Юго-Восточное	Земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное производство	270	Есть возможность подключения (оплачиваются отдельно)	15 185	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/324393306/">https://www.cian.ru/sale/suburban/324393306/</a>
6	Московская обл., Раменский муниципальный округ, коттеджный пос. Степаново Лайф	63	Юго-Восточное	Земли сельскохозяйственного назначения	Для дачного строительства	245	Есть возможность подключения (оплачиваются отдельно)	8 571	<a href="https://www.avito.ru/mescherino/zemelnye_uchastki/uchastok_245_ga_snt_dnp_2485103970">https://www.avito.ru/mescherino/zemelnye_uchastki/uchastok_245_ga_snt_dnp_2485103970</a>
7	Московская область, Раменский муниципальный округ, Старниково деревня	55	Юго-Восточное	Земли сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственное производство	245	Есть возможность подключения (оплачиваются отдельно)	6 122	<a href="https://www.avito.ru/mescherino/zemelnye_uchastki/uchastok_245_ga_snt_dnp_7691357909">https://www.avito.ru/mescherino/zemelnye_uchastki/uchastok_245_ga_snt_dnp_7691357909</a>
8	Московская область, Раменский муниципальный округ, Бахтеево деревня	52	Юго-Восточное	Земли сельскохозяйственного назначения	Для дачного строительства	8,00	Есть возможность подключения (оплачиваются отдельно)	62 500	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/318014174/">https://www.cian.ru/sale/suburban/318014174/</a>
9	Московская обл., Раменский муниципальный округ, КП Карпово кантри клуб	53	Юго-Восточное	Земли сельскохозяйственного назначения	Для дачного строительства	9,00	Есть возможность подключения (оплачиваются отдельно)	78 889	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/209725541/">https://www.cian.ru/sale/suburban/209725541/</a>
10	Московская обл., Раменский г.о., коттеджный пос. Карпово Кантри Клуб	53	Юго-Восточное	Земли сельскохозяйственного назначения	Для дачного строительства	8,70	Есть возможность подключения (оплачиваются отдельно)	77 011	<a href="https://www.avito.ru/elektrizolyator/zemelnye_uchastki/uchastok_87_sot_snt_dnp_1423477219">https://www.avito.ru/elektrizolyator/zemelnye_uchastki/uchastok_87_sot_snt_dnp_1423477219</a>

№ п/п	Место нахождения	Удаленность от МКАД, км	Направление	Категория земли	Разрешенное использование	Площадь участка, сотка	Инженерные коммуникации	Цена предложения за 1 сотку, руб.	Источник информации
11	Московская область, Раменский городской округ, Карпово Кантри Клуб коттеджный поселок, 316	53	Юго-Восточное	Земли сельскохозяйственного назначения	Для дачного строительства	12,60	Есть возможность подключения (оплачиваются отдельно)	56 111	<a href="https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/291291212/">https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/291291212/</a>

Источник: данные Интернет, анализ Оценщика

Таблица 8.4-2 Диапазон цен предложений по продаже земельных участков

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	6 122
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	78 889
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	33 874

Источник: расчет Оценщика

Так же в банке данных Оценщика имеется информация о продаже земель под зоны общего пользования в Раменском районе Московской области.

<https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/281043415/>

Участок, 477,2 сот.

Московская область, Раменский городской округ, София ДНТ, ул. Сиреневая На карте

Новорязанское шоссе, 35 км от МКАД | Рязанское шоссе, 39 км от МКАД

В избранное | Поделиться | Добавить в избранное | Пожаловаться

Участок 50:23:0000000:158104

Информация

Общая информация

№ участка: 50:23:0000000:158104

Категория: Земельный участок

Категория назначения: Земельный участок для размещения объектов складского назначения

Площадь: 47 722 кв. м

Статус: Земельный

Назначение: Земельный участок для размещения объектов складского назначения

Описание: Земельный участок, расположенный в границах территории, отведенной под размещение объектов складского назначения, в границах территории, отведенной под размещение объектов складского назначения.

Цена предложения: 500 000 руб.

Дата размещения: 08.08.2018

Дата обновления: 17.08.2018

Дата окончания: 08.08.2018

5 фото

477,2 сот. Дачное некоммерческое партнерство

Площадь Статус земли

Продается участок рядом с КП "Водный" в Раменском районе. Участок находится за периметром поселка и представляет собой поле и дороги коттеджного поселка "Водный". Поселок расположен на берегу реки Москва, по части участка проходит нефтепровод. Получены ГПЗУ. Быстрый выход на сделку. Подробности по телефону.

Кадастровый номер участка 50:23:0000000:158104.

Отзыв о сайте

500 000 Р

1 048 Р/сот.

Следить за изменением цены

+7 965 166-30-32

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните

В объявлении показан временный номер

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

Написать

Циан. ипотека

Один запрос в 9 банков

10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 5,5%

Собственник

ID 92775014

Отчет об оценке земельных участков (11 ед.) для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, расположенных в Раменском районе Московской области

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

В соответствии с ФСО-7 п. 22:

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

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

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

1. Предложения к продаже земельных участков на различных интернет – ресурсах: [www.avito.ru](http://www.avito.ru), [cian.ru](http://cian.ru), [www.domofond.ru](http://www.domofond.ru) и др.
2. «Справочник оценщика недвижимости 2025. Земельные участки». Под редакцией Лейфера Л.А.

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 специфических особенностей, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения цены предложения, причем данные переговоры достаточно часто приводят к положительному результату для покупателя. Цены объектов-аналогов являются ценами предложения. Реальные цены, по которым заключаются договора, как правило, ниже цен предложения.

Корректировка по данному фактору описана справочнике «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область) 9-е издание от ABN Group:

### **Корректировка на уторгование для земельных участков**

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

### Вид разрешенного использования

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

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

Таблица 87

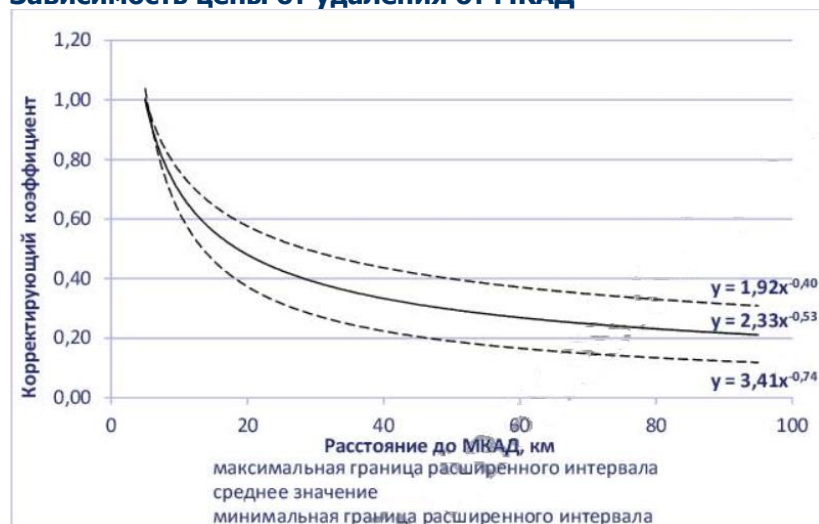
отношения цен земельных участков с различным функциональным назначением (БРИ)		объект-аналог						
		под коммерческую застройку	под индустриальную застройку	под жилую застройку (ИЖС)	под объекты рекреации	под жилую застройку (ЛПХ)	под жилую застройку (СНТ, дачи)	с/х назначения
объект оценки	под коммерческую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

### Удаленность от МКАД

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

Удаленность от МКАД это по праву самый значимый и ключевой фактор, влияющий на стоимость сотки земли. Чем дальше находится участок, тем он дешевле. Корректировки по данному фактору описаны в справочнике «Справочник оценщика недвижимости 2025. Земельные участки. Часть 1», Нижний Новгород, 2025 год, корректировка на удаление от МКАД имеет следующие значения:

### Зависимость цены от удаления от МКАД

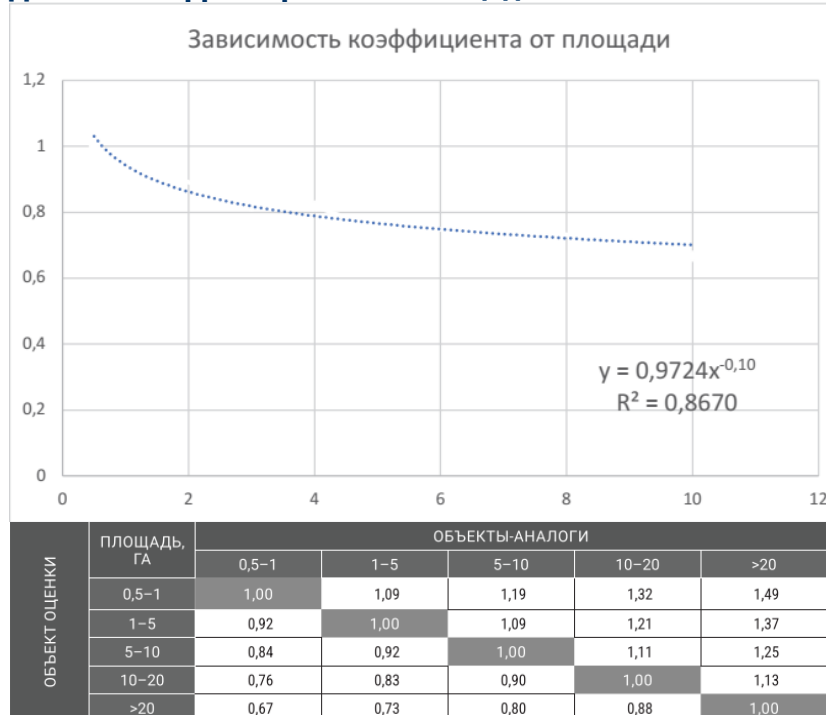


### Площадь земельного участка.

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.

Корректировка по данному фактору описана в справочнике «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область) 9-е издание от ABN Group:

## Диапазон корректировок на площадь



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

В 2025 году были проданы или сняты с экспозиции более дешевые лоты, что привело к росту средней цены участка.

Одна из причин повышенного спроса на участки в последние месяцы — это изменения в льготном кредитовании.

Оцениваемые земельные участки по документам относятся к землям сельскохозяйственного назначения для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем.

По факту 8 земельных участков используются под дорогу, размещения очистных сооружений и расположены под высоковольтной линии передач. В связи с этим использовать оцениваемые земельные участки по их прямому назначению (дачное строительство) не представляется возможным.

Участки расположены по Юго-Восточному направлению.

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

**Таблица 8.6-1 Диапазон стоимости земельных участков для дачного строительства**

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	6 122
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	78 889
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	33 874

Источник: составлено Оценщиком

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

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

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

### 9.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

Процесс оценки включал следующие действия:

- 1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2021, № 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон);
- 2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- 3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- 4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- 5) составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).

Процесс оценки не включал финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

В процессе оценки были соблюдены требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Согласно ФСО V, 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.

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время 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.

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.

#### Сравнительный подход

В соответствии с разделом II 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:

- 1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- 2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- 3) 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);
- 4) 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).

*Согласно проведенному анализу, было выявлено, что рынок сопоставимых объектов достаточно развит. На рынке имеются предложения по продаже сопоставимых объектов. В связи с этим для расчета справедливой стоимости возможно применить сравнительный подход.*

#### **Доходный подход**

В соответствии с разделом III 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:

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

*Земельные участки не сданы в аренду, часть участков используется под зоны общего пользования и участок предназначен для строительства дома и личного пользования. В связи с этим доходный подход не будет применен для определения стоимости земельных участков.*

#### **Затратный подход**

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

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

- 1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;
- 2) надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан).

*Земля является не воспроизводимым ресурсом, в связи с этим затратный подходный*

**Вывод:** *Учитывая достаточное количество предложений по продаже сопоставимых объектов наиболее целесообразным будет применение только сравнительного подхода.*

## **9.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО (РЫНОЧНОГО) ПОДХОДА**

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

Применение метода сравнительных продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

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

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

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

### **Выбор единицы сравнения**

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

При продажах земель используются следующие единицы сравнения:

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

При анализе продаж застроенных участков используются следующие единицы сравнения:

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

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

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

Были проанализированные данные интернет-ресурсов по продаже земельных участков. Было выявлено достаточное количество предложений<sup>18</sup> по продаже земельных участков с видом разрешенного использования «для дачного строительства» в Раменском районе Московской области. Подбор аналогов из числа предложений осуществлялся с учетом основных ценообразующих факторов.

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

Подбор объектов-аналогов происходил по следующим критериям:

- ✓ Местоположение: Московская область, Юго-Восточное направление;
- ✓ Разрешенное использование: для дачного строительства

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

В результате применения правил отбора были отсеяны объекты с ценовыми характеристиками,

<sup>18</sup> см. 3.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект

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.

**Таблица 9.2-1 Характеристики сопоставимых объектов, используемых для расчета стоимости земельных участков, предназначенных под зоны общего пользования**

Характеристики	Оцениваемый объект	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Источник информации		<a href="https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/234873803/">https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/234873803/</a>	<a href="https://domclick.ru/card/sale_e_lot_2071699090">https://domclick.ru/card/sale_e_lot_2071699090</a>	<a href="https://www.avito.ru/broknitsy/zemelnye_uchastki/uchastok_245_ga_snt_dnp_7630803196">https://www.avito.ru/broknitsy/zemelnye_uchastki/uchastok_245_ga_snt_dnp_7630803196</a>
Место нахождения	Московская обл., Раменский район, вблизи д. Татаринцево	Московская область, Раменский городской округ, Лысцево деревня	Московская обл., Раменский г.о., с. Степановское	Московская обл., Раменский муниципальный округ, д. Юрасово
Удаленность от МКАД, км	56	68,00	65,00	69,00
Направление	Юго-восточное	Юго-восточное	Юго-восточное	Юго-восточное
Категория земли	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	дачное строительство	для дачного строительства	для дачного строительства	Сельскохозяйственное производство
Передаваемые права	собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Площадь участка, сотка	674,93	245,00	250,00	245,00
Инженерные коммуникации	Есть возможность подключения (оплачиваются отдельно)	Есть возможность подключения (оплачиваются отдельно)	Есть возможность подключения (оплачиваются отдельно)	Есть возможность подключения (оплачиваются отдельно)
Подъездные пути	имеются	имеются	имеются	имеются
Цена предложения за участок, руб.		6 000 000	4 200 000	2 500 000
Цена предложения за 1 сотку, руб.		24 490	16 800	10 204

Источник: составлено Оценщиком

**Таблица 9.2-2 Характеристики сопоставимых объектов, используемых для расчета стоимости земельных участков для дачного строительства**

Характеристики	Оцениваемый объект	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/318014174/">https://www.cian.ru/sale/suburban/318014174/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/209725541/">https://www.cian.ru/sale/suburban/209725541/</a>	<a href="https://www.avito.ru/elektrozolyator/zemelnye_uchastki/uchastok_87_sot_snt_dnp_1423477219">https://www.avito.ru/elektrozolyator/zemelnye_uchastki/uchastok_87_sot_snt_dnp_1423477219</a>	<a href="https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/291291212/">https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/291291212/</a>
Место нахождения	Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское	Московская область, Раменский муниципальный округ, Бахтево деревня	Московская обл., Раменский муниципальный округ, КП Карпово кантри клуб	Московская обл., Раменский г.о., коттеджный пос. Карпово Кантри Клуб	Московская область, Раменский городской округ, Карпово Кантри Клуб коттеджный поселок, 316
Удаленность от МКАД, км	53	52	53	53	53
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	4,33	8,00	9,00	8,70	12,60
Инженерные коммуникации	Есть возможность подключения (оплачиваются отдельно)	Есть возможность подключения (оплачиваются отдельно)	Есть возможность подключения (оплачиваются отдельно)	Есть возможность подключения (оплачиваются отдельно)	Есть возможность подключения (оплачиваются отдельно)
Подъездные пути	имеются	имеются	имеются	имеются	имеются
Цена предложения за участок, руб.		500 000	710 000	670 000	707 000
Цена предложения за 1 сотку, руб.		62 500	78 889	77 011	56 111

Источник: составлено Оценщиком

**Таблица 9.2-3 Расчет стоимости за 1 сотку условного коммерческого участка, использованного для расчета земельных участков под зоны общего пользования**

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена продажи (предложения)	руб./сотка		24 490	16 800	10 204
Общая площадь	сот.	674,93	245,00	250,00	245,00
<b>Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав</b>					
Качество прав		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		24 490	16 800	10 204
Обременения		Доверительное управление	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		24 490	16 800	10 204
<b>Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки</b>					
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		24 490	16 800	10 204
<b>Условия продажи</b>					
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		24 490	16 800	10 204
<b>Расходы, производимые непосредственно после покупки</b>					
Особые расходы		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		24 490	16 800	10 204
<b>Условия рынка</b>					
Время продажи			Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		24 490	16 800	10 204
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-15,52%	-15,52%	-15,52%
Скорректированная цена	руб./сот.		20 689	14 193	8 620
<b>Местоположение объекта</b>					
Место нахождения		Московская область, Раменский район, вблизи д. Татаринцево,	Московская область, Раменский городской округ, Лысцево деревня	Московская обл., Раменский г.о., с. Степановское	Раменский муниципальный округ, д. Лысцево
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		20 689	14 193	8 620
Направление		Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		20 689	14 193	8 620
Удаленность от МКАД	км	56	68	65	69
Корректировка	%		6,56%	4,67%	7,20%
Скорректированная цена	руб./сот.		22 046	14 856	9 241
<b>Использование или зонирование</b>					
Категория земли		Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		22 046	14 856	9 241

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Вид разрешенного использования		Для дачного строительства	для дачного строительства	для дачного строительства	Сельскохозяйственное производство
Корректировка	%		0,00%	0,00%	48,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		22 046	14 856	13 677
<b>Физические характеристики</b>					
Площадь земельного участка	сот.	10,00	245,00	250,00	245,00
Корректировка	%		-10,00%	-9,00%	-10,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		19 841	13 519	12 309
Доступные инженерные коммуникации		Отсутствуют	Есть возможность подключения (оплачиваются отдельно)	Есть возможность подключения (оплачиваются отдельно)	Есть возможность подключения (оплачиваются отдельно)
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		19 841	13 519	12 309
<b>Экономические характеристики</b>					
Наличие подъездных путей		Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		19 841	13 519	12 309
<b>Процедура согласования</b>					
<b>Общая валовая коррекция</b>			16,56%	13,67%	65,20%
<b>1/(Sn+1)</b>			0,858	0,880	0,605
<b>Весовой коэффициент</b>			0,366	0,376	0,258
<b>Вклад аналога</b>			7262	5083	3176
<b>Стоимость за 1 сотку</b>	руб./сот.	<b>15 521</b>			

Источник: составлено Оценщиком

**Таблица 9.2-4 Расчет стоимости за 1 сотку участка под дачное строительство**

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Цена продажи (предложения)	руб./сотка		62 500	78 889	77 011	56 111
Общая площадь	сот.	4,33	8,00	9,00	8,70	12,60
<b>Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав</b>						
Качество прав		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		62 500	78 889	77 011	56 111
Обременения		Доверительное управление	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		62 500	78 889	77 011	56 111
<b>Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки</b>						
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		62 500	78 889	77 011	56 111
<b>Условия продажи</b>						
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		62 500	78 889	77 011	56 111

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
<b>Расходы, производимые непосредственно после покупки</b>						
Особые расходы		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		62 500	78 889	77 011	56 111
<b>Условия рынка</b>						
Время продажи			Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		62 500	78 889	77 011	56 111
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-15,52%	-15,52%	-15,52%	-15,52%
Скорректированная цена	руб./сот.		52 800	66 645	65 059	47 403
<b>Местоположение объекта</b>						
Место нахождения		Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское	Московская область, Раменский муниципальный округ, Бахтеево деревня	Московская обл., Раменский муниципальный округ, КП Карпово кантри клуб	Московская обл., Раменский г.о., коттеджный пос. Карпово Кантри Клуб	Московская область, Раменский городской округ, Карпово Кантри Клуб коттеджный поселок, 316
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		52 800	66 645	65 059	47 403
Направление		Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		52 800	66 645	65 059	47 403
Удаленность от МКАД	км	53	51	53	53	53
Корректировка	%		-2,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		51 744	66 645	65 059	47 403
<b>Использование или зонирование</b>						
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.		51 744	66 645	65 059	47 403
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.		51 744	66 645	65 059	47 403
<b>Физические характеристики</b>						
Площадь земельного участка	сот.	4,33	8,00	9,00	8,70	12,60
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		51 744	66 645	65 059	47 403
Доступные инженерные коммуникации		Отсутствуют	Есть возможность подключения (оплачиваются отдельно)	Есть возможность подключения (оплачиваются отдельно)	Есть возможность подключения (оплачиваются отдельно)	Есть возможность подключения (оплачиваются отдельно)
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Скорректированная цена	руб./сот.		51 744	66 645	65 059	47 403
<b>Экономические характеристики</b>						
Наличие подъездных путей		Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		51 744	66 645	65 059	47 403
<b>Процедура согласования</b>						
<b>Общая валовая коррекция</b>			2%	0%	0%	0%
$1/(S_{п+1})$			0,98039	1,00000	1,00000	1,00000
<b>Весовой коэффициент</b>			0,24631	0,25123	0,25123	0,25123
<b>Вклад аналога</b>			12 745	16 743	16 345	11 909
Стоимость за 1 сотку	руб./сот.	57 742				

Источник: составлено Оценщиком

### Комментарии к Таблице:

#### Уторгование

Корректировка по данному фактору описана справочнике «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область) 9-е издание от ABN Group:

#### Корректировка на уторгование для земельных участков

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

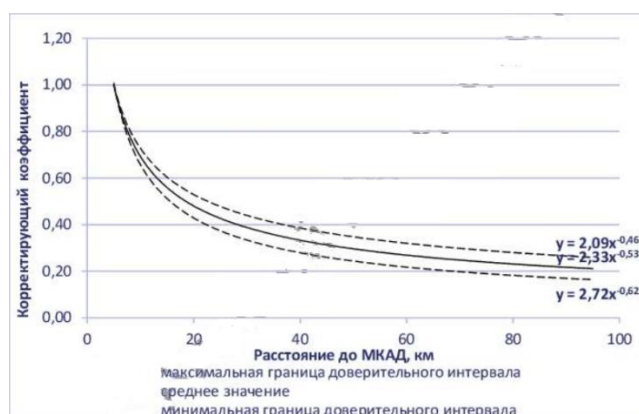
Учитывая назначение, размер, форму участков, корректировка на торг была принята в размере максимального значения диапазона -15,52

#### Место нахождения

Цена предложения недвижимости зависит от места расположения объекта оценки и их удаленность от МКАД. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов города/регионов государства, удобством положения для объектов недвижимости определенного функционального назначения. Объекты оценки и объекты аналоги расположены в Раменском районе Московской области. Корректировка по данному параметру не требуется.

#### Удаленность от МКАД

Возможное значение корректировки на удаление от МКАД приведены в справочнике «Справочнике оценщика недвижимости 2025. Земельные участки. Часть 1», Нижний Новгород, 2025 год. Согласно данным справочника корректировки на удаление от МКАД имеют следующие значения:



**Таблица 9.2-5** Корректировка на удаленность от МКАД для участков, предназначенных под зоны общего пользования

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Удаление от МКАД, сот.	58	68	65	69
Коэффициент удаления	0,3784	0,3551	0,3615	0,3530
Величина корректировки		6,56%	4,67%	7,20%

**Таблица 9.2-6** Корректировка на удаленность от МКАД для участка под дачное строительство

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Удаление от МКАД, сот.	53	51	53	53	53
Коэффициент удаления	0,3923	0,3984	0,3923	0,3923	0,3923
Величина корректировки		-2%	0%	0%	0%

### Вид разрешенного использования

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

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

Таблица 87

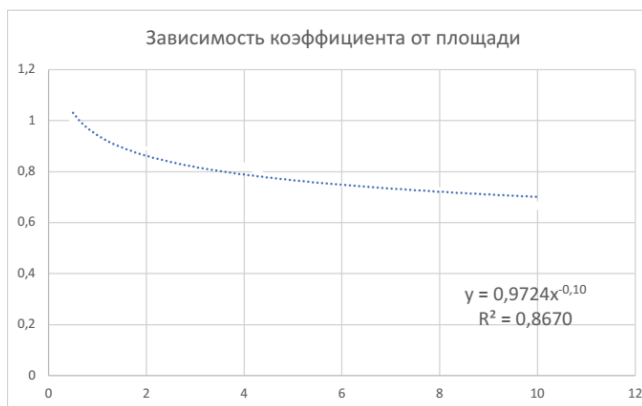
отношения цен земельных участков с различным функциональным назначением (ВРИ)		объект-аналог						
		под коммерческую застройку	под индустриальную застройку	под жилую застройку (ИЖС)	под объекты рекреации	под жилую застройку (ЛПХ)	под жилую застройку (СНТ, дачи)	с/х назначения
объект оценки	под коммерческую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

Корректировка была принята в размере 48% для 3 объекта аналога при расчете участков под зоны общего пользования.

### Площадь

Корректировка по данному фактору описана справочнике «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область) 9-е издание от ABN Group:

### Зависимость цены от площади



**Таблица 9.2-7** **Корректировка на площадь**

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Удаление от МКАД, сот.	674,93	245,00	250,00	245,00
Коэффициент удаления	0,3198	0,3539	0,3532	0,3539
Величина корректировки		-10%	-9%	-10%

Для участка с кадастровым номером 50:23:0020379:356 корректировка на площадь не применялась, так как объект оценки и объекты аналоги находятся в одном диапазоне площади.

Корректировка на площадь не применялась, в связи с тем, что участки используются под зоны общего пользования, не предназначены для целевого использования, соответственно находятся в равных условиях и различие в площади не является ценообразующим параметром.

#### *Внесение весовых коэффициентов*

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

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

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

$K$  – искомый весовой коэффициент;

$n$  – номер аналога

$S_A$  - сумма корректировок по всем аналогам;

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

$S_1$  - сумма корректировок 1 –го аналога;

$S_2$  - сумма корректировок 2-го аналога;

$S_n$  - сумма корректировок  $n$ -го аналога.

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

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

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

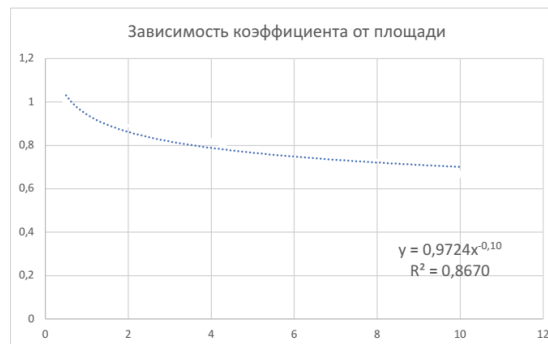
Таким образом, оценщик для расчета удельных весов использует последнюю формулу для дальнейших расчетов удельной стоимости сотки земельного участка.

Таблица 9.2-8 Итоговый расчет стоимости земельных участков

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь участка, м <sup>2</sup>	Стоимость за 1 сотку условного участка, руб.	Корректировка на площадь	Индивидуальные особенности участка	Корректировка на индивидуальные особенности участка, %, руб.	Удельная стоимость за сотку после внесения корректировок, руб.	Стоимость земельного участка (округленно), руб.
1	50:23:0050384:1049	41 356	15 521	5%	ЗОП (дорога)	-94%	978	404 500
2	50:23:0050384:1120	4 600	15 521	19%	ЗОП (расположен под высоковольтной линией передач)	-94%	1 108	51 000
3	50:23:0050384:1121	27 386	15 521	9%	ЗОП (для размещения очистных сооружений)	-94%	1 015	278 000
4	50:23:0000000:1245	22 729	15 521	11%	ЗОП (дорога)	-94%	1 034	235 000
5	50:23:0000000:1246	21 632	15 521	12%	ЗОП (расположен под высоковольтной линией передач)	-94%	1 043	225 600
6	50:23:0000000:1247	67 493	15 521	0%	ЗОП (дорога)	-94%	931	628 400
7	50:23:0000000:1248	5 631	15 521	19%	ЗОП (дорога)	-94%	1 108	62 400
8	50:23:0050384:733	16 835	15 521	15%	ЗОП (расположен под высоковольтной линией передач)	-94%	1 071	180 300
9	50:23:0020379:3561	433	15 521		-	0%	57 742	250 000
10	50:23:0050384:622	1 244	15 521	19%	ЗОП (размещение трансформаторной подстанции)	-94%	1 108	13 800
11	50:23:0050384:770	935	15 521	19%	ЗОП (размещение трансформаторной подстанции)	-94%	1 108	10 400
<b>ИТОГО</b>								<b>2 339 400</b>

**Комментарии к расчетной таблице:****Площадь**

Корректировка по данному фактору описана справочнике «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона (Москва и Московская область) 9-е издание от ABN Group:

**Зависимость цены от площади**

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

Корректировка на площадь была рассчитана на основании площади условно взятого земельного участка площадью 674,93 сот. Для участков площадью менее 1 га. корректировка на площадь применялась согласно представленной матрицы коэффициентов

*Корректировка на участки под зоны общего пользования*

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

В аналитических материалах по рынку загородных земельных участков отмечается:<sup>19</sup>

Площадь общественной зоны во многом определяется статусом поселка – чем она больше, тем выше статус. Как отмечает Владимир Яхонтов, Управляющий партнер «МИЭЛЬ-Загородная недвижимость», экономя, застройщики иногда сокращают общественные площади до 15% от общей площади участка, но это неправильно – ведь помимо собственных земельных участков и дорог в поселке обязательно должно быть хотя бы место для прогулок. В статусных и дорогих поселках на общественных территориях находятся даже парки с фонтанами, озерами, не говоря уже о фитнес-центрах и салонах красоты. А в поселках таунхаусов общественные территории могут достигать до 50% от общей площади поселка – за счет того, что собственные участки земли маленькие.

По оценке Александра Дубовенко, директора по развитию компании ГУД ВУД, в поселках эконом-класса «общественные зоны, включая дороги», занимают 15-20%, в бизнес-классе - 25-30%, а в элитном – уже не ограничено и может достигать до 50-60%.

**Таблица 9.2-9 Соотношение застраиваемых площадей и отводимых под общественные зоны в коттеджных / дачных поселках Подмосковья**

Наименование	Эконом	Бизнес	Элит
Частные территории, % от общей площади поселка (га)	70-95 % (среднее 85%)	60-90 (среднее 70%)	30-70% (среднее 65%)
Общественные территории, % от общей площади поселка (га)	5-30% (среднее 15%)	10-50% (среднее 25%)	15-70% (среднее 30%)
Общая площадь инфраструктурных объектов, кв. м	50-1 800 (среднее 1 100)	200-15 000 (среднее 3 200)	250-27 000 (среднее 4 800)
Пример	«Чеховские дачи»	«Русская деревня»	«Millennium Park»
	Симферопольское шоссе, 45 км	Новорижское шоссе, 22 км	Новорижскому шоссе, 19 км
	Общая площадь 17 га	Общая площадь 55 га	Общая площадь 285 га
	Количество домовладения 143	Количество домовладения 236	
	Площадь участков от 8 до 12 сот.	Площадь участков от 15 до 25 сот.	Площадь участков от 19 до 200 сот
	Площадь част. землевладений 14 га (80%)	Площадь част. землевладений 40 га (73%)	Площадь част. землевладений 190 га (67%)
Площадь общ. территорий – 3 га (20%)	Площадь общ. территорий – 15 га (27%)	Площадь общ. территорий – 95 га (33%)	
Типичная инфраструктура	КПП, административное здание и магазин, детская и спортивная площадка.	КПП, административное здание и супермаркет, детская и спортивная площадка, коммунальные сервисы - прачечную, химчистку, службу эксплуатации. Рекреационные и прогулочные зоны.	КПП, административное здание и торговый комплекс с банкоматом и аптечным пунктом, детские площадки и комната ребенка, спортивный комплекс и площадки, кафе и ресторан. Многочисленные рекреационные и прогулочные зоны. Точки притяжения – гольф- или яхт-клуб, конный центр, озеро на территории и т.д.

Источник: <http://kottteg.com/stati-o-kottedzhah-stroitelstve/read/kottedzhnie-poselki/>

<sup>19</sup> по материалам компаний «Абсолют менеджмент», «МИЭЛЬ-Загородная недвижимость», «ГУД ВУД», Vesco Consulting <http://kottteg.com/stati-o-kottedzhah-stroitelstve/read/kottedzhnie-poselki/>

Расчет корректировки на назначение земельного участка, выделенного под зоны общего пользования и под участки расположенные под линией электропередач в дачном поселке (дороги; участки под размещение водозаборных узлов, трансформаторных подстанций, газораспределительных подстанций и проч.) принято считать согласно Методике определения стоимости соразмерной платы за сервитут (автор Федоров Е.В.)<sup>20</sup>, согласно которой для определения доли стоимости, приходящейся на убытки вследствие установления сервитута при единовременной выплате выбрано 4 фактора, оказывающих влияние на соразмерную плату за сервитут.

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

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

Сервитут - право лиц (лиц) на определенный срок или бессрочно пользоваться чужим земельным участком или иным объектом недвижимости в пределах, ограниченных соглашением либо нормативным правовым актом, которое устанавливается в интересах собственников земельных участков, обладателей права постоянного (бессрочного) пользования, обладателей права пожизненного наследуемого владения на земельные участки, собственников иных объектов недвижимости либо в интересах государства, местного самоуправления или местного населения.

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

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

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

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

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

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

---

<sup>20</sup><http://www.ocenchik.ru/docs/1301-sorazmernaya-plata-za-servitu>

Таблица 9.2-10 Расчет корректировки на зоны общего пользования

Факторы убытка/ Уровень убытка	Низкий	Умеренный	Средний	Повышенный	Высокий
	0,00%	25,00%	50,00%	75,00%	100,00%
Доля объекта недвижимого имущества, занятая сервитутом	Незначительная по отношению к общей площади объекта недвижимого имущества	Ниже среднего, менее половины площади объекта недвижимого имущества	Практически половина площади объекта недвижимого имущества	Выше среднего, более половины площади объекта недвижимого имущества	<b>Значительная, практически вся (или вся) площадь объекта недвижимого имущества</b>
Степень ограничения пользования	Незначительная, практически не составляет препятствий для использования собственником	Ниже среднего, составляет незначительные препятствия для использования собственником объекта недвижимого имущества	Среднее, собственник теряет возможность использовать объект недвижимого имущества таким же образом, как до установления сервитута, но имеет возможность использовать объект иным способом	Выше среднего, составляет значительные препятствия для использования собственником объекта недвижимого имущества	<b>Значительная, собственник практически теряет возможность использовать объект недвижимого имущества</b>
Интенсивность использования сервитута	Низкая, ограничения, связанные с с сервитутом, возникают очень редко	Ниже среднего, ограничения, связанные с сервитутом, возникают достаточно редко	Средняя, сервитут используется со средней степенью интенсивности	Выше среднего, ограничения, связанные с сервитутом, возникают достаточно часто	<b>Высокая, сервитут используется интенсивно, постоянно</b>
Степень влияния на распоряжение земельным участком	Низкая, сервитут практически не создает ограничений при отчуждении земельного участка или при совершении сделок с ним. Наличие сервитута не воспринимается участниками рынка, как значительное	Ниже среднего. Наличие сервитута воспринимается участниками рынка как незначительное ограничение при совершении сделок	Средняя, сервитут влияет на распоряжение объектом недвижимого имущества	<b>Выше среднего. Наличие сервитута воспринимается участниками рынка как значительное ограничение при совершении сделок</b>	Высокая, сервитут практически препятствует совершению сделок с объектом недвижимого имущества. Наличие сервитута воспринимается участниками рынка как значительный фактор
Количество наблюдений	0	0	0	1	3
Взвешенный итог	0,00%	0,00%	0,00%	75,00%	300,00%
Итого	375,00%				
Количество факторов	4				
Итоговое значение доли стоимости, приходящейся на убытки в следствие установления сервитута	93,75%				
Итоговое значение доли стоимости, приходящейся на убытки в следствие установления сервитута (округленно)	<b>94%</b>				

**Источник: рассчитано Оценщиком**

Доля объекта недвижимого имущества, занятая сервитутом: Вся площадь земельных участков занята ограничениями и не предназначена для использования под дачное строительство.

Степень ограничения пользования: Данные участки не коммерческие. Их не предоставляется возможным использовать по их прямому назначению.

Интенсивность использования ограничений: Данные ограничения в использовании используются постоянно.

Степень влияния на распоряжение земельным участком: Наличие указанных ограничений воспринимается участниками рынка как значительное, в связи с тем, что земельные участки не предоставляется использовать по их прямому назначению.

Таким образом, корректировка на назначение участка была определена как доля стоимости, приходящейся на убытки вследствие установления сервитута (-94%) от стоимости полезных участков под дачное строительство.

## 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 (11 ед.) для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, расположенные в Раменском районе Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный»	Не применялся, отказ обоснован	2 339 400	Не применялся, отказ обоснован

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

Полученный результат может быть использован лишь с учетом следующих ограничений:

- Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях в Разделе 1 Отчета. Иное использование результатов оценки не предусматривается. Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
- Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий. Общедоступная информация и методический инструментарий по независящим от Оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать влияние кризиса на ценообразование рынка объекта оценки. Условия, для которых выполнены расчеты являются корректными (сценарий социально-экономического и отраслевого развития в условиях кризиса). При развитии ситуации по иному сценарию результат оценки может быть иным.
- При расчете стоимости объекта оценки применялись ключевые факторы стоимости, изложенные в сценарии социально-экономического и отраслевого развития (с указанием источника). 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 величина стоимости может существенно измениться. Определенную в отчете об оценке величину стоимости следует рассматривать в качестве рекомендуемой в течение срока, меньшего, чем 6 месяцев (135-ФЗ ст.12)
- Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего Отчета не предусматривается и может привести к искажению результатов оценки.

### 10.2. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УЧЕТОМ ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ОСОБЕННОСТЕЙ

На основании предоставленной информации, выполненного анализа и расчетов рекомендуемая нами итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, с необходимыми допущениями и

ограничениями составляет:

**2 339 400 (Два миллиона триста тридцать девять тысяч четыреста) рублей**

**В ТОМ ЧИСЛЕ**

№ п/п	Объект права	Кадастровый номер	Индивидуальные характеристики	Площадь участка, м <sup>2</sup>	Стоимость земельного участка (округленно), руб
12	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	50:23:0050384:1049	ЗОП (дорога)	41 356	404 500
13	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	50:23:0050384:1120	ЗОП (расположен под высоковольтной линией передач)	4 600	51 000
14	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	50:23:0050384:1121	ЗОП (для размещения очистных сооружений)	27 386	278 000
15	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	50:23:0000000:1245	ЗОП (дорога)	22 729	235 000
16	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	50:23:0000000:1246	ЗОП (расположен под высоковольтной линией передач)	21 632	225 600
17	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	50:23:0000000:1247	ЗОП (дорога)	67 493	628 400
18	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	50:23:0000000:1248	ЗОП (дорога)	5 631	62 400
19	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	50:23:0050384:733	ЗОП (расположен под высоковольтной линией передач)	16 835	180 300
20	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	50:23:0020379:3561	-	433	250 000

№ п/п	Объект права	Кадастровый номер	Индивидуальные характеристики	Площадь участка, м <sup>2</sup>	Стоимость земельного участка (округленно), руб
21	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	50:23:0050384:622	ЗОП (размещение трансформаторной подстанции)	1 244	13 800
22	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	50:23:0050384:770	ЗОП (размещение трансформаторной подстанции)	935	10 400
<b>ИТОГО</b>					<b>2 339 400</b>

Оценщик



А.И. Делов

## Границы интервала стоимости объекта оценки

Согласно данным статьи «Практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости» НП «СРОО «Экспертный совет», под ред. Ильина М.О, Лебединского В.И.<sup>21</sup> на интервал итоговой стоимости объекта оценки влияет три критерия:

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

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

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

Итоговый интервал определяется по следующей формуле:

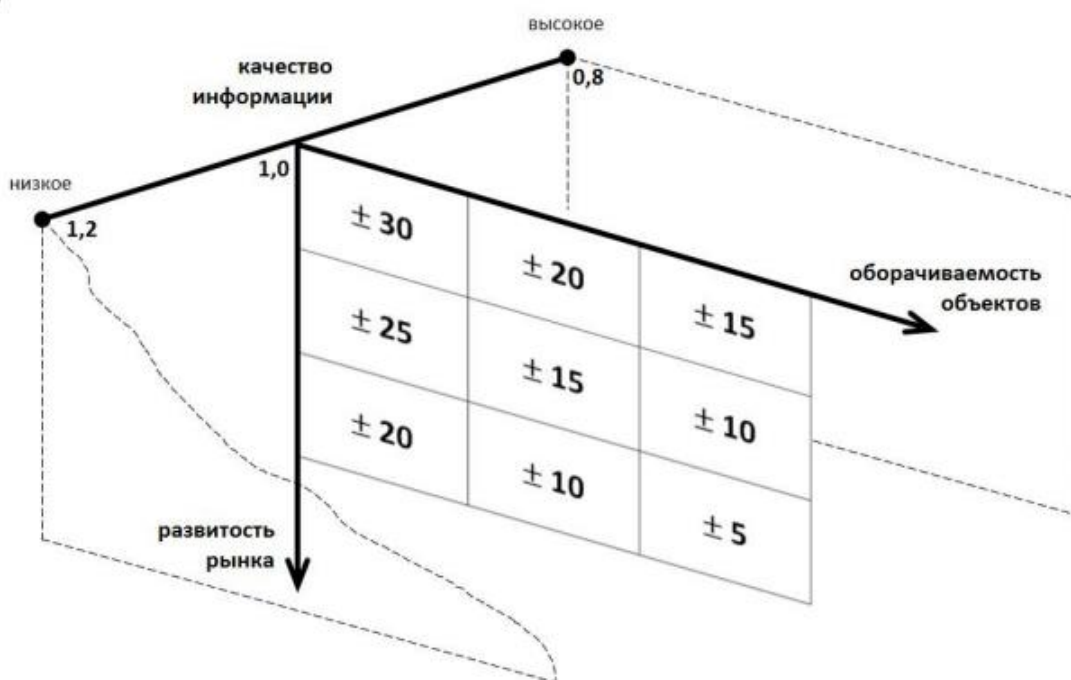
$$i = i_{1,2} * k_3, \text{ где:}$$

$i$  – итоговый интервал стоимости;

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

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

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



21 [https://srosovnet.ru/content/editor/Vozmozhnyye-granicy-interval-a-ito-govoj-stoimosti\\_statya.pdf](https://srosovnet.ru/content/editor/Vozmozhnyye-granicy-interval-a-ito-govoj-stoimosti_statya.pdf)

Учитывая месторасположение, вид, площадь и индивидуальные характеристики оцениваемой недвижимости, оборачиваемость принимается на среднем уровне, развитость рынка – высокая. Диапазон рыночной стоимости по двум критериям соответствует значению +/- 15%. Качество и детализация информации оценщиком принимается на уровне 1,2. Следовательно, возможные границы интервала, в котором, по мнению Оценщика, находится рыночная стоимость оцениваемых объектов, составляют 18%.

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь участка, м <sup>2</sup>	Нижняя граница интервала стоимости, руб.	Определенная стоимость объекта (округленно), руб.	Верхняя граница интервала стоимости, руб.
1	50:23:0050384:1049	41 356	331 690	404 500	477 310
2	50:23:0050384:1120	4 600	41 820	51 000	60 180
3	50:23:0050384:1121	27 386	227 960	278 000	328 040
4	50:23:0000000:1245	22 729	192 700	235 000	277 300
5	50:23:0000000:1246	21 632	184 992	225 600	266 208
6	50:23:0000000:1247	67 493	515 288	628 400	741 512
7	50:23:0000000:1248	5 631	51 168	62 400	73 632
8	50:23:0050384:733	16 835	147 846	180 300	212 754
9	50:23:0020379:3561	433	205 000	250 000	295 000
10	50:23:0050384:622	1 244	11 316	13 800	16 284
11	50:23:0050384:770	935	8 528	10 400	12 272
	<b>Итого</b>		<b>1 918 308</b>	<b>2 339 400</b>	<b>2 760 492</b>

# 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" утвержденный приказом Минфина России от 12.12.2015 № 217н
12. Стандарты и правила оценочной деятельности СРО РОО

## 2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ

1. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р в редакции распоряжения Минимущества России от 31.07.2002 № 2314-р.
2. Оценка стоимости земельных участков / Под общей редакцией В.П.Антонова – М.: ИД «Русская оценка», 2006.
3. «Справочник оценщика недвижимости-2025. Земельные участки. Часть 1» Нижний Новгород, 2024 г., под ред. Лейфер Л.А.
4. «Справочник оценщика недвижимости-2025. Земельные участки. Часть 2» Нижний Новгород, 2024 г., под ред. Лейфер Л.А.
5. Справочно-информационные Internet-издания и Internet-страницы.

## ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ



### Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

о том, что Делов Андрей Игоревич  
(ф.и.о. заявителя или иного участника организации)

является членом РОО и включен(а) в реестр «Об.» ноября 2014 г. за регистрационным номером 009234

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Классификационный аттестат:

- №037854-1 от 03.06.2024. Оценка недвижимости...действителен до 03.06.2027;
- №048195-2 от 29.08.2025. Оценка движимого имущества...действителен до 29.08.2028

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

Место работы (основное): Общество с ограниченной ответственностью "ФондОцена" (ИНН 7707726600)

Стаж в области оценочной деятельности: 14 лет

Общий стаж: 14 лет

Информация о страховании ответственности оценщика:

1. Страховое акционерное общество "Ресурс-Гарантия", Договор № 9222914831290 от 12.12.2025 на сумму 5000000 руб., срок действия с 01.01.2026 по 31.12.2026;

2. Акционерное общество "АльфаСтрахование", Договор № 433-15447624/03258776/000000324-009234 от 02.12.2024 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.01.2025 по 30.06.2026;

3. Страховое публичное акционерное общество "Инвестрах", Договор № 433-15447624/03258776/000000324-009234 от 02.12.2024 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.01.2025 по 30.06.2026

Количество полных лет отчетов за последние 2 года:

Оценки ликвидности: 39

Оценки ликвидности: 2

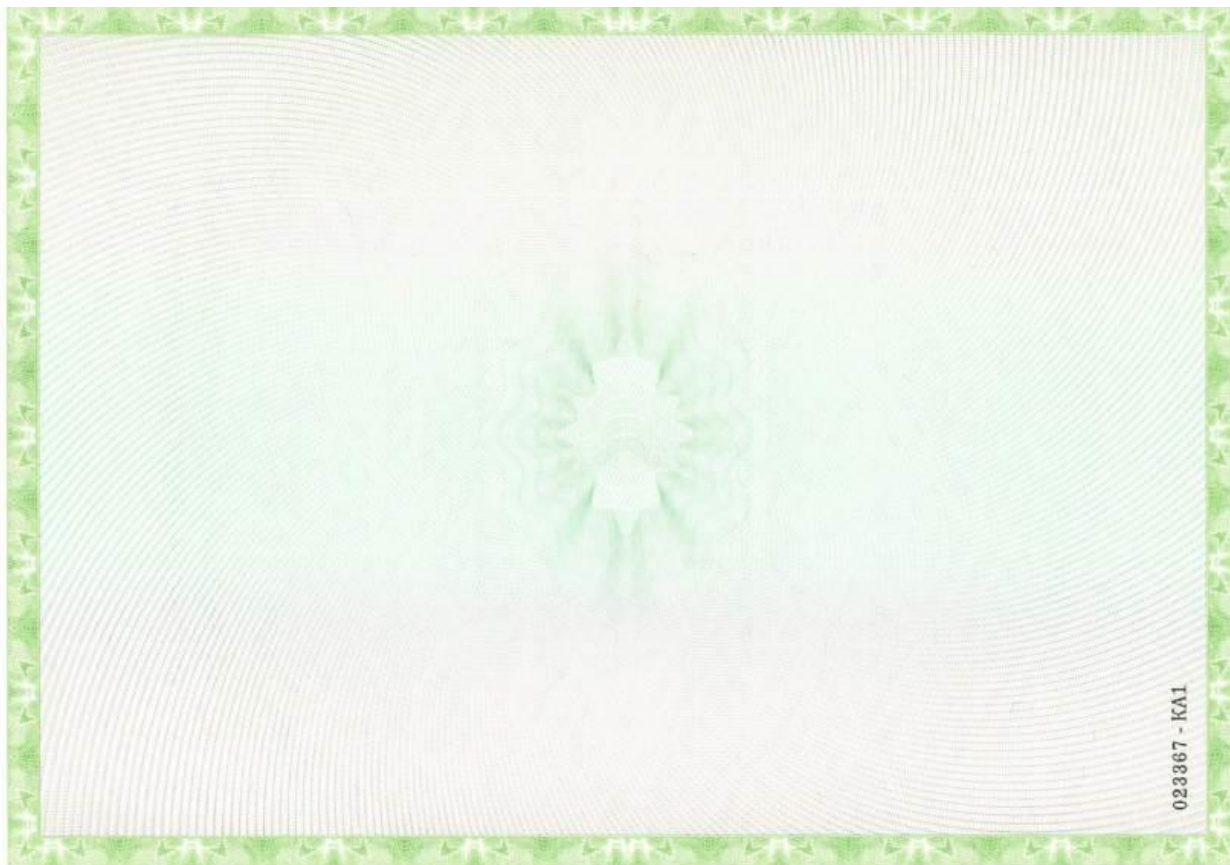
Информация о наличии жалоб и дисциплинарных взысканий: По состоянию на 19.03.2026 неваренные дела по жалобам на действия члена РОО и дела о нарушении оценщиком законодательства об оценочной деятельности в РФ и внутренних документов РОО в производстве отсутствуют. В РОО отсутствует информация о фактах взыскания средств из компенсационного фонда, а также причинении ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 19 марта 2026

Дата составления выписки 19 марта 2026

Исполнительный директор





Жоғары білім туралы		ДИПЛОМ	
ЖБ № 0202232		ЖБ № 0202232	
Осы диплом берілді	<u>Делов</u>	Настоящий диплом выдан	<u>Делову</u>
<u>Андрей Игоревиче</u>	берілді,	<u>Андрею Игоревичу</u>	в том, что он
от <u>2008</u> жылы	<u>Алматы экономика және</u>	в <u>2008</u> году поступил	в <u>Алматынскую</u>
	<u>статистика академиясына</u>		<u>академию экономики и статистики</u>
түсіп,	<u>2010</u> жылы		<u>050908 "Бакалавр"</u>
	<u>мамандығы бойынша Алматы экономика</u>	и в <u>2010</u> году полностью освоил	профессиональную
	<u>және статистика академиясының</u>	учебную программу высшего образования	
жоғары білім берудің мәніттік оқу бағдарламасын толық		<u>по специальности 050908 "Оценка"</u>	
менгеріп шықты.		<u>Алматынскую академию</u>	
Мемлекеттік аттестіттау комиссиясының <u>2010</u> жылы		<u>экономики и статистики</u>	
« <u>20</u> » <u>сәуірдегі</u>	шешімімен орган	Решением Государственной аттестационной комиссии от	
	<u>бакалавр</u>	« <u>20</u> » <u>апреля</u> <u>2010</u> года ему (ей) присвоена	
		квалификация и (или) академическая степень БАКАЛАВР	
біліктілігі және (немесе) БАКАЛАВР академиялық дәрежесі		<u>оценки</u>	
берілді.		Генеральный директор	
Мемлекеттік аттестіттау комиссиясының		Ректор ЭСА	
Қазақстан Республикасының		Секретарь	
М.Қ.		М.Қ.	
<u>Алматы</u> қаласы		Город <u>Алматы</u>	
<u>2010</u> жылы « <u>07</u> » <u>маусым</u>		« <u>07</u> » <u>июня</u> <u>2010</u> года	
Тіркеу нөмірі <u>2579</u>		Регистрационный номер <u>2579</u>	

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



РЕСО-GARANTIA INSURANCE COMPANY  
6, Nagornyy prosed, Moscow, 117105  
t. (495) 730-3000 f. (495) 956-2585  
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС  
к договору страхования ответственности оценщиков  
№ 922/2914831290

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (ОГРН 102770042413; ИНН 771045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «12» декабря 2025 г. Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Ф.И.О. ДЕЛОВ АНДРЕЙ ИГОРЕВИЧ Адрес по месту регистрации: Московская обл., с. Обитово, с. Голыново ул. Советская д. 52 к1., кВ.28. Дата рождения: 26.10.1989 Паспорт: № 408 613913 выдан ОТДЕЛОМ УФМС РОССИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛ. В Г. ВИКАПУР E-mail info@fundsemla.com тел. + 499 701-99-02
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 01.01.2026г. по 24 часа 00 минут 31.12.2026г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникшим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за принятие вклада имуществом третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая календарную оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 01.01.2026 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязательства Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Прельзование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	5 000 000 (пять миллионов) рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	2 400 (две тысячи четыреста) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности № 922/2914831290 от 12.12.2025 - Правила страхования.
Представитель страховщика:	КАДЬМОВА ЭНА ЯГУБ КЫЗЫ Код 19547007

Экземпляр Правила страхования получен. С уведомлением  
Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П. (подпись)



Страховщик

М.П. (подпись, печать)

По Договору страхования № 922/2914831290 от 12.12.2025



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

Земельные участки предназначенные под зоны общего пользования  
Объект-аналог №1

Обновлено: 16 июл, 2011 • 226 просмотров, 1 за сегодня

**Только на Циан**

### Продается участок, 245 сот.

Московская область, Раменский муниципальный округ, Лысцово деревня На карте  
 Л Новорязанское шоссе 72 км от МКАД Л Новогорьковское шоссе 70 км от МКАД

3 фото

Площадь участка: 245 сот. Статус участка: ИЖС

Продается участок площадью 2,45 га под дачное строительство. Электроснабжение подведено. В 500 метрах строится автодорога М5 Москва-Рязань. Участок ровный без болот и оврагов. Расположен в черте деревни Лысцово. 12 км до г. Воскресенска. 20 км до г. Бронницы. Рядом лес и пруд. Подъезд к участку имеется - бетонка и асфальтовая крошка. Возможно расширение участка - рядом продается еще

**6 000 000 Р**

Следить за изменением цены  
Предложите свою цену  
Например, 5 820 000 Р

Эксперт от Циана  
Помощь с поиском и сделкой

Цена за сотку: 24 490 Р/сот.

+7 939 013-20-75  
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Собственник  
ID 53645981

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

Объект-аналог №2

Купить участок, 250 сот., Садов. x +

domclick.ru/card/sale\_lot\_2071699090

7 фото

**4 200 000 Р** Хочу скидку Рассчитать ипотеку

Участок, 250 сот., Садовый

Московская область, Раменский муниципальный округ, с. Степановское  
 Рязанское шоссе 65 км от МКАД

Тип участка: Садовый Площадь участка: 250 сот. Тип сделки: Свободная продажа

Подробнее

Информация из Росреестра

Мы используем файлы cookie. Подробнее

Ижатаев Гусейн  
 Частный риелтор  
 МОНОЛИТ СТОЛИЦА

Показать телефон

Записаться на просмотр

Спросите у продавца

Здравствуйте! Подскажите, объявление ещё актуально?

Ещё актуально?

Принять

**Отчет об оценке земельных участков (11 ед.) для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, расположенных в Раменском районе Московской области**

Купить участок, 250 сот., Сады

domclick.ru/card/sale\_lot\_2071699090

## 4 200 000 ₽

Участок, 250 сот., Садовый

[Хочу скидку](#) [Рассчитать ипотеку](#)

### Описание

Вашему вниманию предлагается отличный участок земли для дачного строительства с возможностью ПЕРЕВОДА в ИЖС. Отличное расположение, подъезд к участку с Рязанского шоссе и ЛУЧШАЯ ЦЕНА в округе. Живописные места поселка Степановское подойдут для строительства коттеджного поселка, земля тут плодородная, поэтому также можно использовать по назначению и получать с этого прибыль. Быстрый выход на сделку. Возможен ТОРТ.

ОБ УЧАСТКЕ:

- 2,5 га;
- Для дачного строительства;
- Земли сельхоз назначения;
- Электричество 15 кВт.

О СДЕЛКЕ:

- 1 взрослый собственник;
- Никаких обременений;
- Полная стоимость в договоре;
- Возможно приобрести в ипотеку;
- Быстрый выход на сделку.

Арт. 125645150 [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 выберите планы

Мы используем файлы cookie. [Подробнее](#)

[Принять](#)

**Ижатаев Гусейн**  
Частный риелтор  
МОНОЛИТ СТОЛИЦА

[Показать телефон](#)

[Записаться на просмотр](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте! Подскажите, объявление ещё актуально?

[Ещё актуально?](#)

[Проведено ли межевание?](#)

[Какие коммуникации?](#)

[О чём спросить продавца](#)  
Что важно знать об объекте

[Заказать звонок](#)

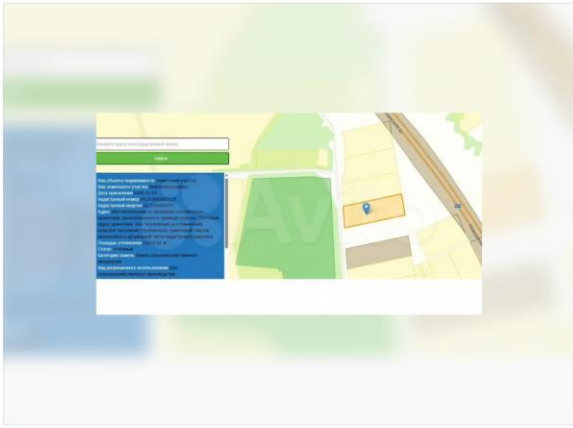
## Объект-аналог №3

Участок 2,45 га (СНТ, ДНП)

avito.ru/bronnytsy/zemelnye\_uchastki/uchastok\_245\_ga\_snt\_dnp\_7630803196?context=N4sIAAAAAAAAAwEAAOD\_YToxOntzOjEzOUsb2NhbFByaW5yaXR5IjOjA7TQseF2QFAAAA

## Участок 2,45 га (СНТ, ДНП)

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



## 2 500 000 ₽

10 204 ₽ за сотку  
В ипотеку от 37 582 ₽/мес.  
[Посмотреть скидки](#)

8 966 043-80-07

[Написать сообщение](#)  
Отвечает около часа

[Рассчитать ипотеку](#)

Здравствуйте!

[Когда можно посмотреть?](#)

[Сегодня можно посмотреть?](#)

[Завтра можно посмотреть?](#)

**maxim**  
Частное лицо  
На Авито с 2012 года  
[Эксперт](#) - 5 кг CO2

10 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

**Об участке**  
Площадь: 245 сот.      Расстояние от МКАД: 50 км


[Сообщения](#)

Участок 245 га (СНТ, ДНТ) | Расстояние от МКАД: 50 км

Площадь: 245 сот.

### Расположение

Московская обл., Раменский муниципальный округ, д. Юрасово  
Новорязанское шоссе, 50 км



Скрыть карту

### Описание

Продам земельный участок, сельхозназначения Кадастровый номер 50.23.0050573-21, подъезд до участка по асфальтовой дороге со старой рязанки.

### Расчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья | От платежа

Стоимость участка: 2 500 000 Р  
Стоимость дома: 5 000 000 Р

100 тыс. Р | 50 млн. Р | 500 тыс. Р | 100 млн. Р

2 500 000 Р

10 20% Р за сотку  
В ипотеку от 37 582 Р/мес.  
Посмотреть скидки

8 966 043-80-07

Написать сообщение  
Отвечает около часа

Расчитать ипотеку

Здравствуйте!

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

максими  
Частное лицо  
На Авито с 2012 года  
Эквивалент: -5 кг CO<sub>2</sub>

10 объявлений пользователя  
Подписаться на продавца

Сообщения

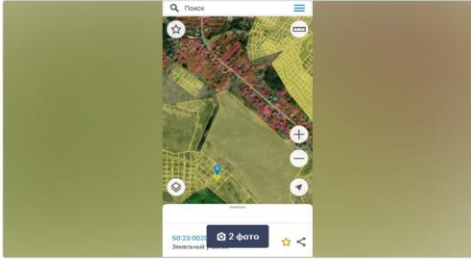
## Земельные участки предназначенные для дачного строительства Объект-аналог №1

Продаю участок Вот. Москва | Только на Циан | Проверено в Росреестре

### Продается участок, 8 сот.

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

Покалываться



50.23.0023  
Земельный | 2 фото

Площадь участка: 8 сот.  
Статус участка: Садоводство

Участок правильной формы, площадь 8.23  
Кадастровый номер 50.23.0020379.968  
Собственность.  
категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем.

500 000 Р

Следить за изменением цены

Эксперт от Циан  
Помощь с поиском и сделкой

Цена за сотку: 62 500 Р/сот.

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

состояние: ID 12453968  
Предоставил паспорт

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

## Объект-аналог №2


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

Только на Циан Проверено в Росреестре

## Продается участок, 9 сот.

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

Показать



11 фото

Площадь участка  
9 сот.

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

710 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 688 700 ₽

Эксперт от Циан Помощь с поиском и сделкой

Цена за сотку 78 889 ₽/сот.

+7 915 125-64-17  
 +7 985 012-34-12

Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

Риелтор  
**Вячеслав Печень**  
 Документы проверены


ЦИАН ИПОТЕКА

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

## Объект-аналог №3

Участок 8,7 сот. (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Об участке

670 000 ₽

77 011 ₽ за сотку  
 В ипотеку от 28 412 ₽/мес.  
 Посмотреть скидки

8 967 529-99-25

Написать сообщение  
 Отвечает сразу

Рассчитать ипотеку

Здравствуйте!

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

Свои Дача  
 Агентство  
 На Авито с 2016 года  
 Завершено 44 объявления

Надежный партнер: Реквизиты проверены  
 13 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
 Вячеслав

Участок 8,7 сот. (СНТ, ДНТ) | avito.ru/elektroizolyator/zemelnye\_uchastki/uchastok\_87\_sot\_snt\_dnp\_142347219

### Об участке

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

### Описание

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

### Рассчитайте ипотеку прямо на Авито

От стоимости жилья | От платежа

Стоимость участка: 670 000 Р | Стоимость дома: 5 000 000 Р

Первоначальный взнос: 1 701 000 Р | Срок кредита: 20 лет

2 программы от банков:

- Семейная** | Ставка от 5,99% | Длительность от 43 711 Р
- Для IT** | Ничего не нашлось | Попробуйте изменить стоимость, срок или взнос
- Базовая** | Ничего не нашлось | Попробуйте изменить стоимость, срок или взнос

670 000 Р | 77 011 Р за сотку | В ипотеку от 28 412 Р/мес. | Показать скрин

8 967 529-99-25

Написать сообщение | Ответит около часа

Рассчитать ипотеку

Здравствуйте!

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

Свои Дачи Агентство | На Авито с 2016 года | Завершено 44 объявления

Надежный партнер | Реквизиты проверены | 13 объявлений пользователя | Подписаться на продавца

Смотреть предложения | Проверить, дадут ли ипотеку

## Объект-аналог №4

Продаю участок 12,6 сот. Мос- | cian.ru/sale/suburban/291291212/


Объявлено 14 янв, 09:22 | 471 просмотр, 1 за сегодня

### Продается участок, 12,6 сот.

Московская область, Раменский муниципальный округ, Карпово Кантри Клуб коттеджный поселок, 316 | На карте  
 Л/ Новорязанское шоссе 55 км от МКАД, Л/ Новогорьское шоссе 54 км от МКАД

Только на Циан

Показать



6 фото

Площадь участка: 12,6 сот.

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

707 000 Р | Ссудить за изменением цены | Предложить свою цену | Например, 685 700 Р

Эксперт от Циана | Помощь с поиском и сделкой

Цена за сотку: 56 111 Р/сот

+7 938 656-99-01 | Номер только для звонков, сообщения не дойдут | Если звоните оставьте жалобу, напишите нам

Написать

Собственник | ID 29496951

Циан ипотека | Один запрос в 9 банках | 20 минут на персональное решение по ипотеке | Ставки от 19,9%

# ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ДОКУМЕНТОВ



№ п/п	Объект права, категория земель, разрешенное использование	Кадастровый номер	Площадь кв. м.	Назначение земельного участка
3	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	50:23:0050384:733	16 835	ЗОП (расположен под высоковольтной линией передач)
4	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	50:23:0050384:1049	41 356	ЗОП (дорога)
5	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	50:23:0000000:1245	22 729	ЗОП (дорога)
6	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	50:23:0000000:1246	21 632	ЗОП (расположен под высоковольтной линией передач)
7	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	50:23:0000000:1247	67 493	ЗОП (дорога)
8	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	50:23:0000000:1248	5 631	ЗОП (дорога)

АО УК «РВМ Капитал»  
107078, г. Москва, ул. Маша Порываевой, д. 34,  
помещ. 1/1  
ИНН 772363196  
КПП 770801001  
ОГРН 105749282810  
ИИН 772363196  
КПП 770801001  
р/с: 4070181012200005436  
в АКБ "Абсолют Банк" (ПАО)  
К/С 30101810500000000976  
БИК 044525976  
e-mail: info@rwmcapital.ru  
[www.rwminvest.ru](http://www.rwminvest.ru)



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 нормативными актами в сфере финансовых рынков, можно по адресу АО УК «РВМ Капитал»: 107078, г. Москва, ул. Маша Порываевой, д. 34, помещение 1/1, тел.: +7 (495) 660-70-30; адрес страницы в сети Интернет: [www.rwminvest.ru](http://www.rwminvest.ru).

Стоимость инвестиционных паев может увеличиваться и уменьшаться, результаты инвестирования в прошлом не определяют доходы в будущем, государство не гарантирует доходность инвестиций в инвестиционные фонды. Прежде чем приобрести инвестиционный пай, следует внимательно ознакомиться с ПДУ ПИФ.

Иск. № 168/09  
От «03» апреля 2026

Генеральному директору  
ООО «ФандОценка»  
Ивашковой Н.П.

АО УК «РВМ Капитал» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00798, выдана ФСФР России 15 марта 2011 года) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Подмосковный» (далее – Фонд; правила доверительного управления зарегистрированы Федеральной службой по финансовым рынкам (ФСФР России) «18» октября 2007 года за № 1028-94135580), настоящим письмом сообщают следующие.

Земельные участки, представленные к оценке в соответствии с Задаaniem № 03/26 от 03.04.2026, обладают следующими характеристиками:

№ п/п	Объект права, категория земель, разрешенное использование	Кадастровый номер	Площадь кв. м.	Назначение земельного участка
1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	50:23:0050384:1121	27 386	ЗОП (для размещения очистных сооружений)
2	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	50:23:0050384:1120	4 600	ЗОП (расположен под высоковольтной линией передач)

АО УК «РВМ Капитал»  
107078, г. Москва, ул. Маша Порываевой, д. 34,  
помещ. 1/1  
ИНН 772363196  
КПП 770801001  
ОГРН 105749282810  
ИИН 772363196  
КПП 770801001  
р/с: 4070181012200005436  
в АКБ "Абсолют Банк" (ПАО)  
К/С 30101810500000000976  
БИК 044525976  
e-mail: info@rwmcapital.ru  
[www.rwminvest.ru](http://www.rwminvest.ru)

№ п/п	Объект права, категория земель, разрешенное использование	Кадастровый номер	Площадь кв. м.	Назначение земельного участка
9	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	50:23:0020379:3561	433	-
10	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	50:23:0050384:622	1244	ЗОП (размещение трансформаторной подстанции)
11	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	50:23:0050384:770	935	ЗОП (размещение трансформаторной подстанции)



Заместитель Генерального Директора –  
Финансовый Директор

А.В. Володарский

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

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

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

Дата 13.02.2016 № 50/023/001/2016-420

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

1. Характеристики объекта недвижимости:	объекта недвижимости)	50:23:0050384:1049
Кадастровый номер объекта:		
наименование объекта:	Земельный участок	
назначение объекта:	Земли сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	
площадь объекта:	41 356 кв. м	
инвентарный номер, литер:		
этажность (этаж):		
номера на поэтажном плане:		
адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Рыболовское	
состав:		
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ТрастЮнион-Подмосковный" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.	
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 50-50-23/172/2014-168 от 02.09.2014	
4. Ограничение (обременение) права:		
4.1.1. Вид:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Рыболовское, кад. № 50:23:0050384:1049, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, общая площадь 41 356 кв. м	
дата государственной регистрации:	27.01.2016	
номер государственной регистрации:	50-50/023-50/999/001/2016-38/2	
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 27.01.2016 по 01.12.2027	
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "РВМ Капитал", ИНН: 7722563196	
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Солид Подмосковный" зарегистрированного ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-94135580 от 18.10.2007г.; Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 07.04.2015 №06/11	

1

АО УК «РВМ Капитал»  
107078, г. Москва, ул. Маши Порываевой, д. 34,  
помещ. 1/1  
ОГРН 1057749282810  
ИНН 7722563196  
КПП 770801001  
р/с 40701810122000045436  
в АКБ "Абсолют Банк" (ПАО)  
к/с 30101810500000000976  
БИК 044525976

АО УК «РВМ Капитал»  
107078, г. Москва, ул. Маши Порываевой, д. 34,  
помещ. 1/1  
ОГРН 1057749282810  
ИНН 7722563196  
КПП 770801001  
р/с 40701810122000045436  
в АКБ "Абсолют Банк" (ПАО)  
к/с 30101810500000000976  
БИК 044525976

www.rwminvest.ru

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И  
КАРТОГРАФИИ

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

Дата 12.03.2016 № 50/023/001/2016-1443

На основании запроса от 10.03.2016 г., поступившего на рассмотрение 10.03.2016 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Характеристики недвижимости:	объекта	
Кадастровый номер объекта:	(или условный)	50:23:0050384:1120
наименование объекта:		Земельный участок
назначение объекта:		Земли сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем
площадь объекта:		4 600 кв. м
инвентарный номер, литер:		
этажность (этаж):		
номера на поэтажном плане:		
адрес (местоположение) объекта:		Московская область, Раменский район, сельское поселение Рыболовское
состав:		
2. Правообладатель (правообладатели):		2.1. Владелец инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ТрастЮнион-Полосквинный" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер государственной права:	и дата регистрации	3.1. Общая доля собственности, № 50-50-23/174/2014-007 от 01.09.2014
4. Ограничение права:	(обременение)	
4.1.1. Вид:		Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Рыболовское, кат. № 50:23:0050384:1120. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем. Общая площадь 4 600 кв. м
дата регистрации:		01.02.2016
номер государственной регистрации:		50-50/023-50/999/001/2016-335/2
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:		с 01.02.2016 по 01.12.2027
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:		Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал», ИНН: 772563196
основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Солид Подмосковный" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-94135580 от 18.10.2007г. Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 07.04.2015 №06/11

5. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6. Правовитязания:	отсутствуют
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8. Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9. Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Махортых Эдуард

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

СПЕЦИАЛИСТ Л.ГО.ВАЗЬЯДА  
Специалист государственной регистрации прав  
Адрес: М.П.Т. (образец, штамп)

Карышкова М.С.  
(образец, подпись)

Получение выписки осуществляется в Едином государственном реестре недвижимости в органах государственной власти, органы местного самоуправления и организации, осуществляющие государственную регистрацию прав, в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2007 №203-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг" (ст.11.1.ст.7)

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

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

Дата 11.03.2016 № 50/023/001/2016-1338

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

1. Характеристики объекта недвижимости: Кадастровый номер объекта: наименование объекта: назначение объекта: площадь объекта: инвентарный номер, литер: этжность (этаж): номера на поэтажном плане: адрес (местоположение) объекта: состав:	объекта недвижимости) 50:23:0050384:121 Земельный участок Земли сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем 27386 кв. м     Московская область, Раменский район, сельское поселение Рыболовское
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ТрастЮнион-Подмосковный" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 50-50-23/174/2014-006 от 01.09.2014
4. Ограничение (обременение) права: 4.1.1. вид:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Рыболовское, кад. № 50:23:0050384:121, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, общая площадь 27386 кв. м 25.02.2016
дата государственной регистрации:	50-50/023-50/999/001/2016-139/2
номер государственной регистрации:	с 25.02.2016 по 01.12.2027
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал», ИНН: 7722563196
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Солд Подмосквоный" зарегистрирован в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) от 18.10.2007; Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 07.04.2015 №06/11
основание государственной регистрации:	

5. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрированы
6. Правовые акты:	отсутствуют
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8. Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9. Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Махортых Эдуард Иванович

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществившим выдачу государственного регистрационного права. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 19 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", использование сведений, содержащихся в настоящем документе, допускается в форме, которая не наносит ущерба правам и законным интересам третьих лиц и не противоречит законодательству Российской Федерации.

СПЕЦИАЛИСТ 1 РАЗРЯДА  
Фондизкс.И.С.  
(подпись, печать)  
(подпись, печать)

Печать Федеральной службы по государственной регистрации, кадастру и картографии (ФРС) Московской области, расположенная по адресу: Московская область, Раменский район, с/пос. Рыболовское, д. 1, стр. 1. Контактная информация: Московская область, Раменский район, с/пос. Рыболовское, д. 1, стр. 1, телефон: 8(495) 330-0000, факс: 8(495) 330-0001, e-mail: info@rosreestr.gov.ru

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И  
КАРТОГРАФИИ

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

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

№ 50/023/001/2016-517

Дата 13.02.2016

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

1. Характеристики недвижимости:	объекта
Кадастровый номер объекта:	50:23:0050384:733
наименование объекта:	Земельный участок
назначение объекта:	Земли сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем
площадь объекта:	16 835 кв. м
инвентарный номер, литер:	
этажность (этаж):	
номер на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Раболовское
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ТрастЮнион-Полмосковский" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 50-50-50-17/4/2014-011 от 01.09.2014
4. Ограничение (обременение) права:	
4.1.1. Вид:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Раболовское, кад. № 50:23:0050384:733. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, общая площадь 16 835 кв. м
дата государственной регистрации:	28.01.2016
номер государственной регистрации:	50-50/023-50/999/001/2016-311/2
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 28.01.2016 по 01.12.2027
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Закрытое акционерное общество "Управляющая компания «РВМ Капитал», ИНН: 7722563196
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Солид Подмосковский" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-94135580 от 18.10.2007г.
	Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 07.04.2015 №066/11

5. Договоры участия в долевой собственности:	не зарегистрировано
6. Правопритязания:	отсутствуют
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8. Отметка о возражении относительно зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9. Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Махорных Эдуард Иванович

Выписка выдана: Махорных Эдуард Иванович  
Выписка, содержащаяся в настоящем документе, является актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, в целях, не предусмотренных в форме, которые несут ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

СПЕЦИАЛИСТ 1 РАЗРЯДА  
(директор государственного агентства)

С.С. ДИМИТРИЙ Н.С.

(подпись)

(подпись)

Получение выписки выписки (в БТИ) для негосударственного органа государственной власти, органа местного самоуправления и органа государственного управления в целях получения государственной услуги по предоставлению информации о состоянии объектов недвижимости, находящихся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, осуществляется представителями государственных и муниципальных учреждений. (ч. 1, ст. 7)

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

№ 50/023/001/2016-498

Дата 13.02.2016

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

1. Характеристики объекта недвижимости: Кадастровый номер объекта: наименование объекта: назначение объекта: площадь объекта: инвентарный номер, литер: этжность (этаж): номера на поэтажном плане: адрес (местоположение) объекта: состав:	объекта (или условный) 50:023/000000/1245 Земельный участок Земли сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем 22,729 кв. м инвентарный номер, литер: этжность (этаж): номера на поэтажном плане: адрес (местоположение) объекта: состав:
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ТрастЮнион-Подмосковный" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер государственной регистрации права:	3.1. Обладая долевой собственностью, № 50-50-23/172/2014-170 от 02.09.2014
4. Ограничение (обременение) права: 4.1.1. Вид:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Рыболовское, кад. № 50:023/000000/1245, Земельный участок, категория земель - Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, общая площадь 22,729 кв. м 28.01.2016
дата государственной регистрации:	50:50/023-50/999/001-2016-498/2
номер государственной регистрации:	с 28.01.2016 по 01.12.2027
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	Закрытое акционерное общество "Управляющая компания «РЭМ Капитал», ИНН: 7722563196
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Земельный фонд "Солнца Подмосковный" зарегистрированы ФСФР России от 18.10.2007г. за № 1028-94135580 от 18.10.2007г.
основание государственной регистрации:	Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 07.04.2015 №06/1

5. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6. Правопритязания:	отсутствуют
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8. Отметка о возражении отголоски зарегистрированного права:	в данные отсутствуют
9. Отметка о наличии решения об изъятии государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Махортык Эдуард

Сведения, содержащиеся в настоящем документе являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 29 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящем выписке, способное причинить ущерб правам и законным интересам граждан, организаций и предприятий Российской Федерации влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

СПЕЦИАЛИСТ ГО.РА.ЗР.ДА  
 (подпись, наименование государственного органа)  
 (подпись, наименование государственного органа)

Степановская М.С.  
 (подпись, наименование)

Примечание: выписка из ЕПД не гарантирует предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных учреждений, осуществляющих муниципальный учет, не гарантирует, данную информацию указанные органы обязаны запрашивать государственных и муниципальных услуг, ч.1 ст.7

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И  
КАРТОГРАФИИ

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

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

Дата 13.02.2016 № 50/023/001/2016-543

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

1. Характеристики объекта недвижимости:	объекта недвижимости
Кадастровый номер объекта:	50:23:0000000:1246
наименование объекта:	Земельный участок
назначение объекта:	Земли сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем
площадь объекта:	21 632 кв. м
инвентарный номер, литер, этажность (этаж):	
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Рыболовское
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд "Недвижимости "ПастЮнион-Подмосковье" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 50-50-25/172/2014-171 от 02.09.2014
4. Ограничение (обременение) права:	
4.1.1. Вид:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Рыболовское, кад. № 50:23:0000000:1246, Земельный участок, категория земель: "земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, общая площадь 21 632 кв. м
дата государственной регистрации:	28.01.2016
номер государственной регистрации:	50-50/023-50/999/001/2016-265/2
срок на который установлено ограничение (обременение) права:	с 28.01.2016 по 01.12.2027
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Закрытое акционерное общество "Управляющая компания «РЕМ-Колитал», ИНН: 7725263196
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Солид Подмосковье" зарегистрированы ФССР России 18.10.2007г., за № 1028-94/135580 от 18.10.2007г.; Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 07.04.2015 №06/11

5. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6. Правовые акты:	отсутствуют
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8. Отметка о возращении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9. Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Махортых Эдуард

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 13 июля 1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, в том числе в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам субъектов Российской Федерации, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

СПЕЦИАЛИСТ 1-ГО РАЗРЯДА  
(должность государственного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)

Махортых Эдуард  
(подпись, печать)

Получение заявителем выписки из ЕПРГ для последующего предоставления сведений о государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях осуществления государственной регистрации прав осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2010 № 102-ФЗ "Об информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" и постановлением Правительства Российской Федерации от 27.07.2010 № 500-ФЗ "Об утверждении правил предоставления государственных и муниципальных услуг", ч.1, ст.7)

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

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

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

Дата 13.02.2016 № 50/023/001/2016-449

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

1. Характеристики объекта недвижимости:	объекта недвижимости:	
Кадастровый номер объекта:	(или условный) 50:23:0000000:1247	
наименование объекта:	Земельный участок	
назначение объекта:	Земли сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	
площадь объекта:	67 493 кв. м	
инвентарный номер, литер:		
номера на поэтажном плане:		
адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Рыболовское	
состав:		
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ТрастЮнион-Подмосковный" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.	
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 50-50-23/172/2014-173 от 02.09.2014	
4. Ограничение (обременение) права:		
4.1.1. Вид:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Рыболовское, кад. № 50:23:0000000:1247. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, общая площадь 67 493 кв. м	
дата государственной регистрации:	27.01.2016	
номер государственной регистрации:	50-50/023-50/999/001/2016-35/2	
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 27.01.2016 по 01.12.2027	
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал", ИНН: 7722563196	
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Социд Подмосковский" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-94135580 от 18.10.2007; Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 07.04.2015 №06/11	

5. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6. Правовытязания:	отсутствуют
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8. Отметка о возращении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9. Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Махортовых Эдуард

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществившим государственную регистрацию. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 13 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, в иных формах, которые несут ущерб правам и законным интересам зарегистрированных лиц, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

**СПЕЦИАЛИСТ Л.ГО.РАЗЯДА**  
(подпись, печать)

Специалист государственного кадастрового дела органа

Специалист государственного кадастрового дела органа

(фамилия, инициалы)

Получение выписки осуществляется на БУД. Не предоставляется информация об организации, которая осуществляет государственную регистрацию в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и о государственном кадастре недвижимости. Для получения информации обращайтесь в Единый государственный реестр недвижимости по адресу: 125080, Москва, ул. Земляной вал, д. 28/29, ОГРН 5020800000000. Контактная информация: 8 (495) 995-00-00. Сайт: www.rosreestr.ru

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И  
КАРТОГРАФИИ

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

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

Дата 13.02.2016 № 50/023/001/2016-526

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

1. Характеристики объекта недвижимости:	объекта недвижимости
Кадастровый номер объекта:	50:23:0000000:1248
наименование объекта:	Земельный участок
назначение объекта:	Земли сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем
площадь объекта:	5 631 кв. м
инвентарный номер, литер:	
этажность (этаж):	
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Рыболовское
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владелец инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ТрастЮнион-Подмосковный" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 50-50-23/172/2014-174 от 02.09.2014
4. Ограничение (обременение) права:	
4.1.1. Вид:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Рыболовское, кат. № 50:23:0000000:1248, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, общая площадь 5 631 кв. м
дата государственной регистрации:	01.02.2016
номер государственной регистрации:	50-50/023-50/999/001/2016-332/2
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 01.02.2016 по 01.12.2027
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Закрытое акционерное общество "Управляющая компания «РВМ Капитал», ИНН: 7722563196
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Солид Подмосквоный" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-94135580 от 18.10.2007г. Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 07.04.2015 №06/11

5. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6. Правовитязания:	отсутствуют
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8. Отметка о возращении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9. Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Махортых Эдуард

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

СПЕЦИАЛИСТ И.ГО.РАЗВЯДА  
Копия выдана: Карявская М.С.  
(подпись, печать)

Получение выписки осуществляется в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП) для предоставления информации в органы государственной власти, органы местного самоуправления и организации, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также для предоставления информации в органы государственной власти, органы местного самоуправления и организации, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также для предоставления информации в органы государственной власти, органы местного самоуправления и организации, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

5. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6. Правопритязания:	отсутствуют
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8. Отметка о возражении отголшении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9. Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Махортых Эдуард

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

СПЕЦИАЛИСТ 1-ГО РАЗРЯДА  
(полное наименование должности лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)

Карельская М. С.  
(фамилия, имя)



Получение выписки выписки из ЕТРИ для последующего предоставления сведений государственной власти, органе местного самоуправления и органы государственного управления в целях получения государственной услуги по предоставлению сведений об объектах недвижимости и информации о земельных органах, филиалах, территориальных подразделениях органов государственной власти, органов местного самоуправления, осуществляющих предоставление государственных и муниципальных услуг, «1.1, ст.7»

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

полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

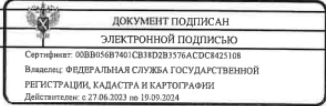
В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:


Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
03.04.2024г.			
Кадастровый номер:	50:23:0020379:3561		
Номер кадастрового квартала:	50:23:0020379		
Дата присвоения кадастрового номера:	03.04.2024		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Московская область, г Раменское, Российская Федерация, Раменский городской округ		
Площадь, м2:	433 +/- 15		
Кадастровая стоимость, руб:	не определена		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения		
Виды разрешенного использования:	под дачное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Муштафин Nail Яхсутевич (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РВМ-Подмосковный", 7722563196		

полное наименование должности	<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B056B7401C834D2B3578AC5C842108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.05.2023 по 18.09.2024</p>	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

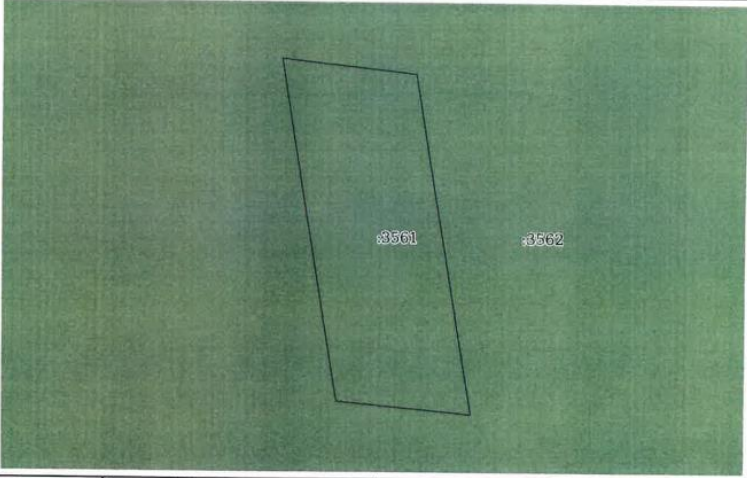
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
03.04.2024г.		Кадастровый номер: 50:23:0020379:3561	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закранный паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ-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 50:23:0020379:3561-50/145/2024-1 03.04.2024 15:59:49
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	03.04.2024 15:59:49	
	номер государственной регистрации:	50:23:0020379:3561-50/145/2024-2	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 27.01.2016 по 01.12.2027 с 27.01.2016 по 01.12.2027	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закртое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал", ИНН: 7722563196, ОГРН: 1057749282810	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Солид Подмосковный" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-94135580, выдан 18.10.2007	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 06/11, выдан 07.04.2015	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
полное наименование должности		 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B05687401CB3D2B376ACDC8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	
		инициалы, фамилия	

Земельный участок		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
03.04.2024г.		Кадастровый номер: 50:23:0020379:3561	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	
полное наименование должности		 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B05687401CB3D2B376ACDC8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	
		инициалы, фамилия	

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
03.04.2024г.			
Кадастровый номер:		50:23:0020379:3561	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:400		Условные обозначения:	
полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сиротаев Илья Юрьевич, Индивидуальный предприниматель Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	
		инициалы, фамилия	

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

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

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

Дата 13.02.2016 № 50/023/001/2016-651

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

1. Характеристики объекта недвижимости:	50:23:0030384:622
Кадастровый номер объекта:	Земельный участок
наименование объекта:	Земли сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем
назначение объекта:	1 244 кв. м
площадь объекта:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Губоловское
инвентарный номер, литер, этажность (этаж):	
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ТрастЮнион-Подмосковный" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевого счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 50-50-23/171/2014-256 от 28.08.2014
4. Ограничение (обременение) права:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Губоловское, кад. № 50:23:0030384:622, Земельный участок, категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения» разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, общая площадь 1 244 кв. м.
4.1.1. Вид:	01.02.2016
дата государственной регистрации:	50-50/023-50/999/001/2016-472/2
номер государственной регистрации:	с 21.01.2016 по 01.12.2027
срок на который установлено ограничение (обременение) права:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал», ИНН: 7722563196
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Согад Подмоскoвский" зарегистрирован в ОКСФ от 18.10.2007, за № 1028-94/135580 от 18.10.2007;
основание государственной регистрации:	Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 07.04.2015 №066/1

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

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

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

Дата 12.03.2016 № 50/023/001/2016-1285

На основании запроса от 10.03.2016 г., поступившего на рассмотрение 10.03.2016 г сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Характеристики объекта недвижимости:	
Кадастровый номер объекта:	50:23:0050384:770
наименование объекта:	Земельный участок
назначение объекта:	Земли сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем
площадь объекта:	935 кв. м
инвентарный номер, литер:	
этжность (этаж):	
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Рыболовское
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ТрастЮнион-Полемосковский" данные о которых указаны в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в составе владельцов инвестиционных паев в порядке владения инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 50-50-23/156/2014-389 от 02.09.2014
4. Ограничение (обременение) права:	
4.1.1. вид:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Рыболовское, кад. № 50:23:0050384:770, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, общая площадь 935 кв. м
дата государственной регистрации:	25.02.2016
номер государственной регистрации:	50-50/023-50/999/001/2016-892/2
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 25.02.2016 по 01.12.2027
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Закрытое акционерное общество "Управляющая компания «РВМ Капитал», ИНН: 7723563196
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Солид Подмосковский" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-94135580 от 18.10.2007г.
	Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 07.04.2015 №06/11

5. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6. Правовитязание:	отсутствуют
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8. Отметка о возвращении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9. Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Махортык Эдуард

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 23 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, осуществляется в целях, которые не носят ущерб правам и законным интересам государственных органов, органов местного самоуправления и иных субъектов права, не несет ответственности, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

СПЕЦИАЛИСТ ПРАЗДА  
Александр И.С.  
главный специалист государственного реестра прав  
(лицезель, уведомительного характера)

Получение выписки выдана по ЕПРП для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственного контроля (надзора) осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 20.08.2015 № 203-ФЗ "Об организации работы государственных органов, осуществляющих государственную регистрацию недвижимости и муниципальных услуг" (ст. 14, ст. 17).

5. Договора участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6. Правовые ограничения:	отсутствуют
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8. Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9. Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Махортык Эдуард Иванович

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

СПЕЦИАЛИСТ 1 РАЗРЯДА  
(подпись)  
 ФЕДЕЛКОВ И. С.  
(подпись)

подпись  
подпись

Получение выписки вынесено из ЕПН для исполнения представителем в качестве государственного органа государственной власти, органа местного самоуправления и органа местного самоуправления. Сведения, содержащиеся в выписке, являются актуальными на дату выдачи. Указанные права, обязанности, ограничения, предусмотренные законодательством Российской Федерации, прекращаются государственными муниципальными услугами, ч. 1, ст. 7)