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 402/26

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):	02.10.2026 г.
Дата составления отчета:	02.10.2026 г.
Заказчик:	АО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РВМ - Подмосковный»
Исполнитель:	ООО «ФандОценка»

Москва – 2026

125284, город Москва, ш. Хорошёвское, д. 32А
Тел./факс: (499) 550-1509, e-mail: info@fundocenka.com
www.fundocenka.com

ФАНДОЦЕНКА

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«ФандОценка»

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

С. В. Орлову

Уважаемый Сергей Владимирович!

На основании Задания на оценку № 10/26 от 02.10.2026 г. к Договору № ФО/15-2015 от «15» апреля 2015 года об оценке имущества, составляющего АО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РВМ - Подмосковный», оценщик (далее – Оценщик) произвел оценку справедливой стоимости земельных участков (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» (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 02 октября 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 –

2 363 400 (Два миллиона триста шестьдесят три тысячи четыреста) рублей

в том числе

№ п/п	Объект права	Кадастровый номер	Индивидуальные характеристики	Площадь участка, м²	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	406 100
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	51 200
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	279 100

№ п/п	Объект права	Кадастровый номер	Индивидуальные характеристики	Площадь участка, м²	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	235 900
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	226 500
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	631 100
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	62 700
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	181 000
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	265 600
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
	ИТОГО				**2 363 400**

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

С уважением,
генеральный директор



Н.П. Ивашкова

СОДЕРЖАНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ 5
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ 8
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
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ 16
3.1. Допущения 16
3.2. Ограничительные условия 17
3.3. Заявление о соответствии 17
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ 18
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
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 20
6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 21
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
7. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 23
7.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих 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
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ 39
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 53
8.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект 55
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
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ 61
9.1. Последовательность определения стоимости 61
9.2. Определение стоимости в рамках сравнительного (рыночного) подхода 62
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ 75
10.1. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости 75
10.2. Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки с учетом индивидуальных особенностей 75
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 80
1. Правовая информация 80
2. Методическая информация 80
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ 81
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ 85
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ДОКУМЕНТОВ 91

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

Объект оценки, (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)	Земельные участки (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»
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей приведены в документации и информации, предоставленной Заказчиком и описаны в приложении к заданию	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей приведены в документации и информации, предоставленной Заказчиком и изложены в Разделе 7 Отчета (далее – Объекты оценки).
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку	10 (десять) земельных участков из состава объекта оценки предназначены и оцениваются под зоны общего пользования. Фактическое назначение участков указано в разделе 7 Отчета.
Существующие имущественные права на объект оценки	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.
Права, учитываемые при оценке Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности. Ограничения и обременение прав: Доверительное управление.
Цель оценки	Определение справедливой стоимости имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «РВМ-Подмосковный». Результатом оценки (итоговой стоимостью 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». На основании Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «1.3. Стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28.12.2015 г. № 217 н.
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости	Справедливая стоимость (п.п. 4) п. 12 ФСО II – иные виды стоимости)
Предпосылки стоимости	Предпосылки стоимости[1]: 1) предполагается сделка с объектом оценки;

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

	2) участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3) дата оценки 02.10.2026 г.; 4) предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование; 5) характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.
Основания для установления предпосылок стоимости	Основания для установления предпосылок: вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки (для целей определения стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»)
Дата оценки	02.10.2026г.
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки	Выписка из Единого государственного реестра прав и свидетельство о государственной регистрации права
Иные существенные допущения	Оцениваемые земельные участки предназначены и оцениваются под зоны общего пользования.
Ограничения оценки	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. Отчет достоверен лишь в полном объеме, любое соотнесение частей стоимости, с какой- либо частью объекта является неправомерным, если это не оговорено в Отчете. Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Исполнитель в процессе подготовки Отчета об оценке исходит из достоверности правоустанавливающих документов на объект оценки. Экспертиза имеющихся прав на объект Заказчиком не ставилась в качестве параллельной задачи и поэтому не выполнялась. Оценка стоимости проведена, исходя из наличия этих прав с учетом имеющихся на них ограничений. Исполнитель предполагает отсутствие каких-либо скрытых, то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта, фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Исполнитель предоставляет обзорные материалы (фотографии, экспликации и т.д.) исключительно для того, чтобы помочь пользователю Отчета получить представление о собственности. От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда; Исходные данные о составляющих объекта оценки, используемые при подготовке Отчета, получаются, по мнению Исполнителя, из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому в Отчете делаются ссылки на источники информации. Исполнитель не производит технической и экологической экспертизы имущества оцениваемой компании. Выводы о состоянии активов делаются на основе информации, предоставленной Заказчиком. Содержание Отчета является конфиденциальным для Исполнителя, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, а также случаев представления Отчета в соответствующие органы при возникновении спорных ситуаций. В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Исполнитель предоставляет копии хранящихся отчетов или информацию из них уполномоченным государственным органам либо органам местного самоуправления.

	Результаты оценки достоверны лишь в указанных оценки и на указанную дату проведения оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на величину оцененной стоимости. Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего Отчета является некорректным и может привести к искажению результатов оценки. Оценщиком не производится осмотр объекта оценки, вследствие чего оценка производится исходя из информации полученной от Заказчика.
Указание на форму составления отчета об оценке	Отчет об оценке составляется в форме документа на бумажном носителе, либо в форме электронного документа (файла) в формате *.pdf, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью оценщика, подготовившего Отчет об оценке, и усиленной квалифицированной электронной подписью единоличного исполнительного органа Оценочной компании, который должен быть передан Оценочной компанией заказчику с использованием средств криптографической защиты информации (СКЗИ) программного комплекса СКБ «Контур» система «Диадок». В случае передачи заказчику Отчета об оценке в форме документа на бумажном носителе Отчет об оценке предоставляется также в форме электронного документа (файла) в формате *.pdf.
Иная информация, предусмотренная ФСО для отражения в задании на оценку	Отсутствует
Форма представления итоговой стоимости	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа с приведением суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Иные специфические требования к Отчету об оценке	Исполнитель обязуется предоставить заказчику информационное письмо с подтверждением размещения оценщиком, осуществившим оценку объекта оценки, данных Отчета на официальном сайте саморегулируемой организации оценщиков, в которой состоит оценщик, в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня размещения такой информации. Информационное письмо предоставляется один раз в квартал по всем Отчетам, выпущенным исполнителем для заказчика в предыдущем квартале.
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин	Не требуется

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

2.1. Обоснование использования стандартов при проведении оценки объекта оценки

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

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

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 отчёте 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 № 10/26 от 02.10.2026 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: (a) определение цены, справедливой в контексте владения акциями в некотируемом бизнесе, когда наличие долей в совместном капитале у двух конкретных сторон может означать, что цена, справедливая для них, отличается от цены, достижимой на рынке, а также (b) определение цены, которая являлась бы справедливой как для арендодателя, так и арендатора в рамках бессрочной передачи арендованного актива или при погашении арендного обязательства.

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

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

•одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

•стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

•объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

•цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

•платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

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

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

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

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

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

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

3.1. Допущения

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

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.
2. Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. 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 позволяют достоверно спрогнозировать влияние пандемии на ценообразование рынка объекта оценки.
10. Оценщик не гарантирует точного достижения результатов, прогнозируемых заказчиком оценки, так как события и обстоятельства часто реализуются не так, как ожидается вначале. Различие между планируемыми и фактическими результатами может быть существенным. Достижение прогнозируемых результатов зависит от действий, планов и предположений менеджмента, а также внешних условий. Условия, для которых выполненные расчеты являются корректными (сценарий социально-экономического и отраслевого развития в условиях пандемии и в условиях обстоятельств после 24.02.2022). При развитии внешней и внутренней ситуации на рынках по иному сценарию результат оценки может существенно отличаться от определенного в отчете об оценке.
11. Данные, на которых основана оценка, ограничены по количеству или качеству по причине нестабильности рыночных условий в связи с ситуацией высокой неопределенности на внешнем и внутренних рынках, в связи с чем возможные границы интервала стоимости могут быть шире (+/-50%). Поскольку открытая информация по объективным причинам не позволяет достоверно выполнить прогнозы внутренних и внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки, при проведении оценки принимаются специальные допущения по ключевым факторам, использованным оценщиком при расчетах.

12. 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	15
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

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственности
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственности «ФандОценка»
Место нахождения	125284, город Москва, ш. Хорошёвское, д. 32А, пом XIII ком. 83,87
Сведения о страховании при осуществлении оценочной деятельности	Ответственность юридического лица при осуществлении оценочной деятельности застрахована в САО «РЕСО-Гарантия», полис к договору № 922/2914832718 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.
ОГРН	1107746432903
Дата присвоения ОГРН	26.05.2010 г.
Дата регистрации юридического лица	26.05.2010 г.
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	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.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «ФандОценка» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 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 № 10/26 от 02.10.2026 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 Подмосковный», именуемое в дальнейшем «Заказчик» и обществом с ограниченной ответственностью «ФандОценка», именуемое в дальнейшем «Исполнитель».

Порядковый номер отчета 402/26, дата составления 02.10.2026 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 - Подмосковный».

6.3. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Полученный результат может быть использован лишь с учетом следующих ограничений:

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

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

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

Объект оценки	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
Земельные участки (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	2 363 400	Не применялся

6.5. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Справедливая стоимость Объекта оценки, по состоянию на дату оценки округленно, без учета НДС[2], составляет:

2 363 400 (Два миллиона триста шестьдесят три тысячи четыреста) рублей

в том числе

№ п/п	Объект права	Кадастровый номер	Индивидуальные характеристики	Площадь участка, м²	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	406 100
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	51 200
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	279 100
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	235 900
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	226 500
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	631 100
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	62 700
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	181 000
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	265 600

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

№ п/п	Объект права	Кадастровый номер	Индивидуальные характеристики	Площадь участка, м²	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
	ИТОГО				**2 363 400**

Оценщик _____ **А.И. Делов**

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

7.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

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
Общие сведения		
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	
Описание		
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 поблизости 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)

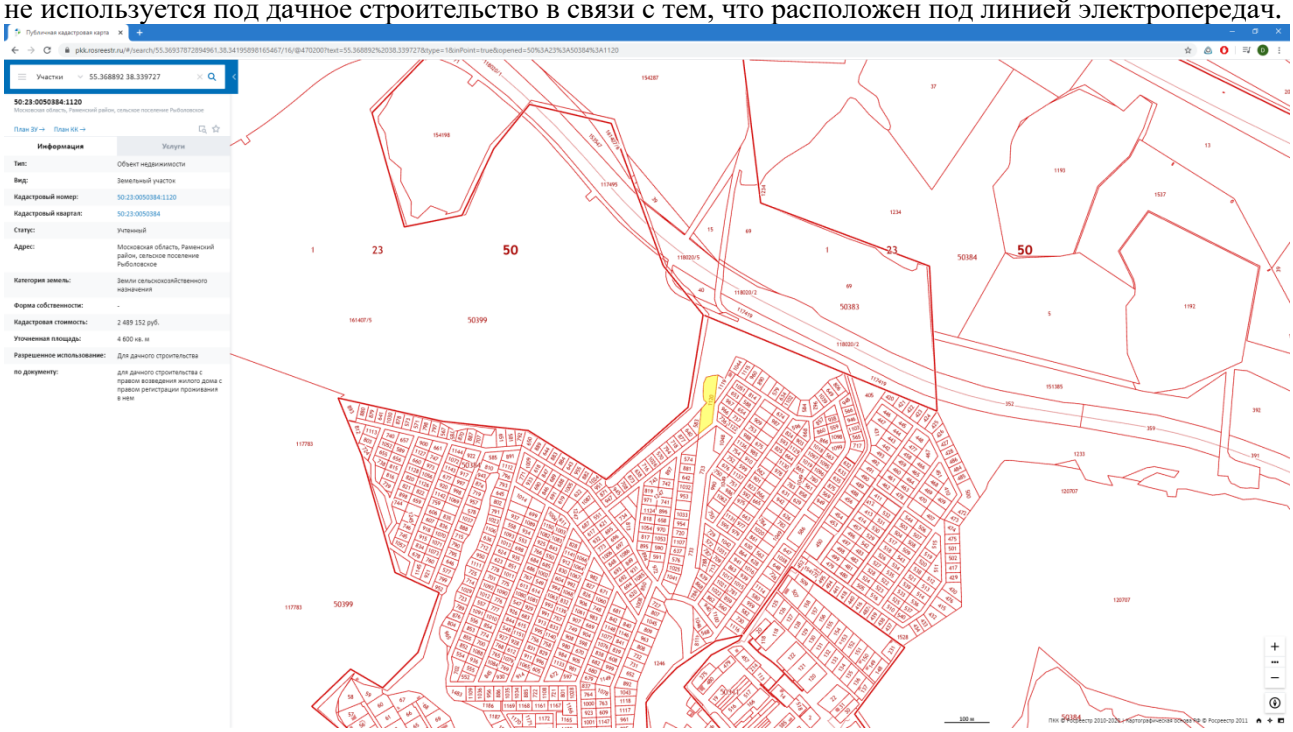
Источник: на основании данных полученных от заказчика

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

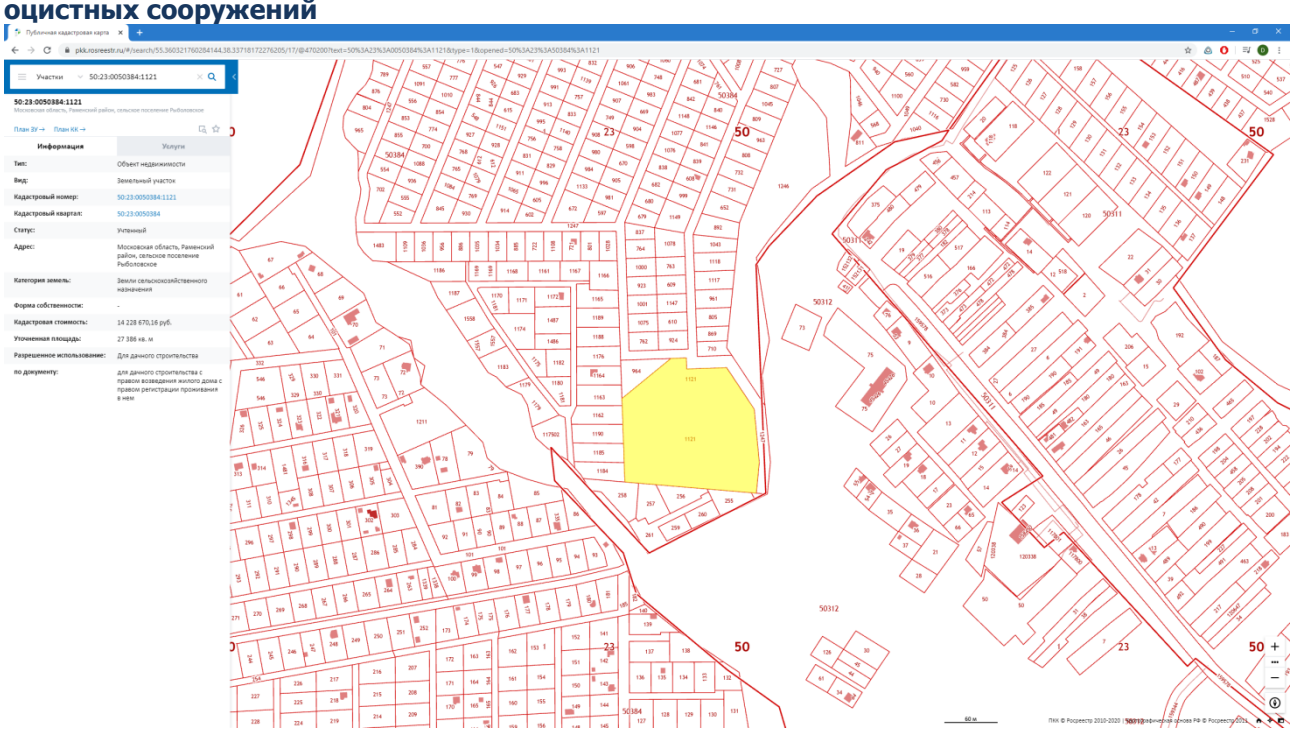


Форма земельного участка с кадастровым номером 50:23:0050384:1120

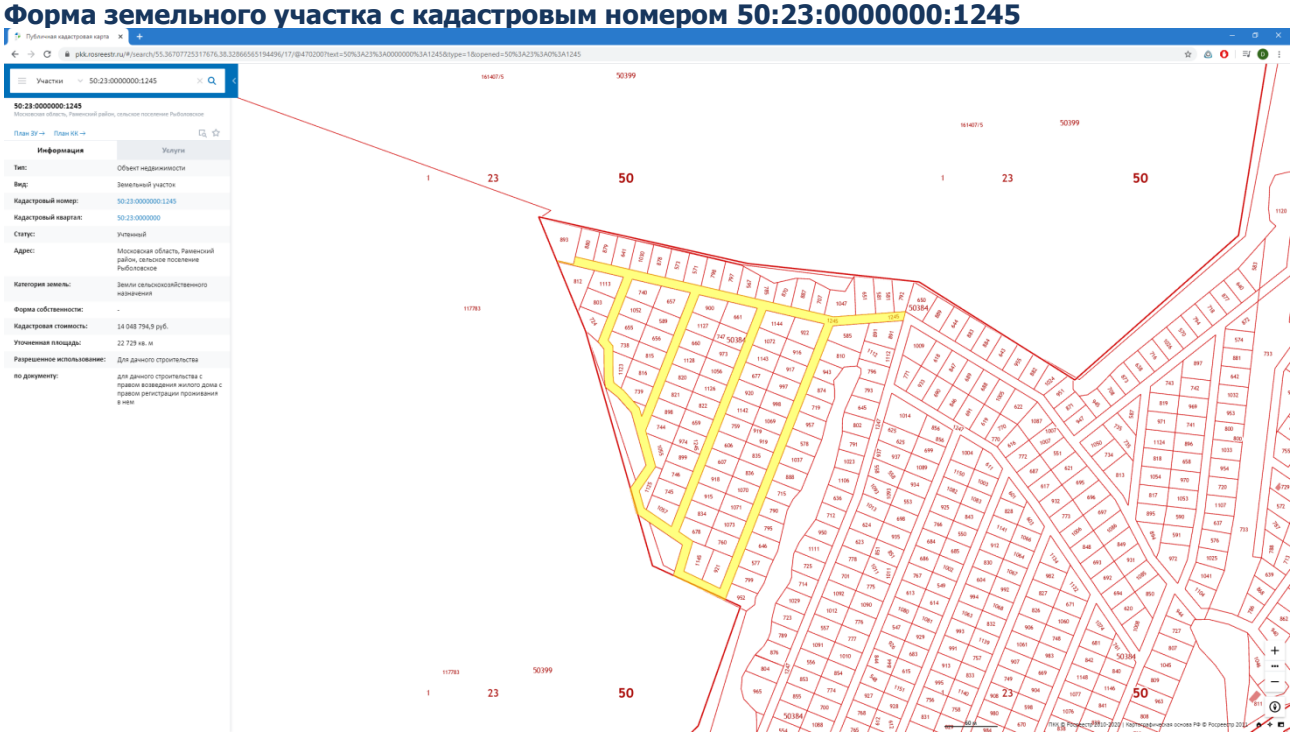
Как видно из плана планировки дачного поселка данный участок не размежеван на мелкие участки и не используется под дачное строительство в связи с тем, что расположен под линией электропередач.



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

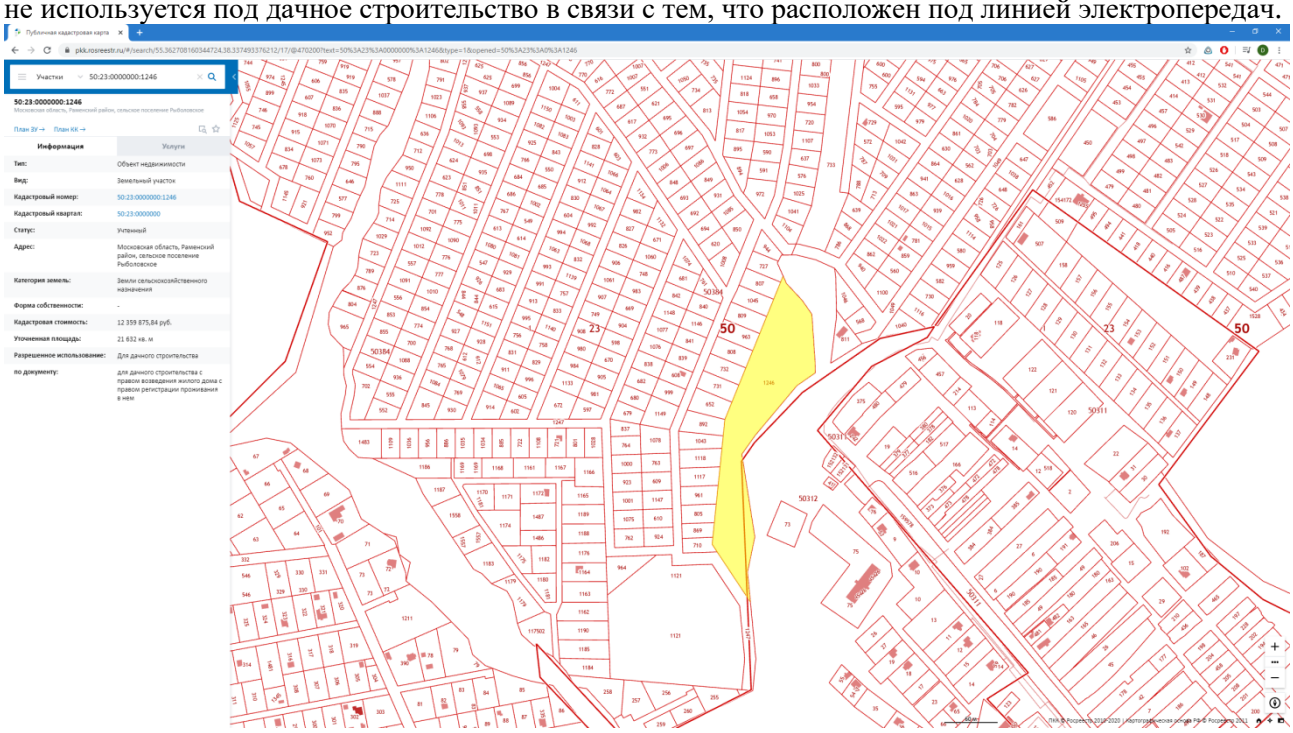


Форма земельного участка с кадастровым номером 50:23:0000000:1245



Форма земельного участка с кадастровым номером 50:23:0000000:1246

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 50:23:0000000:1247

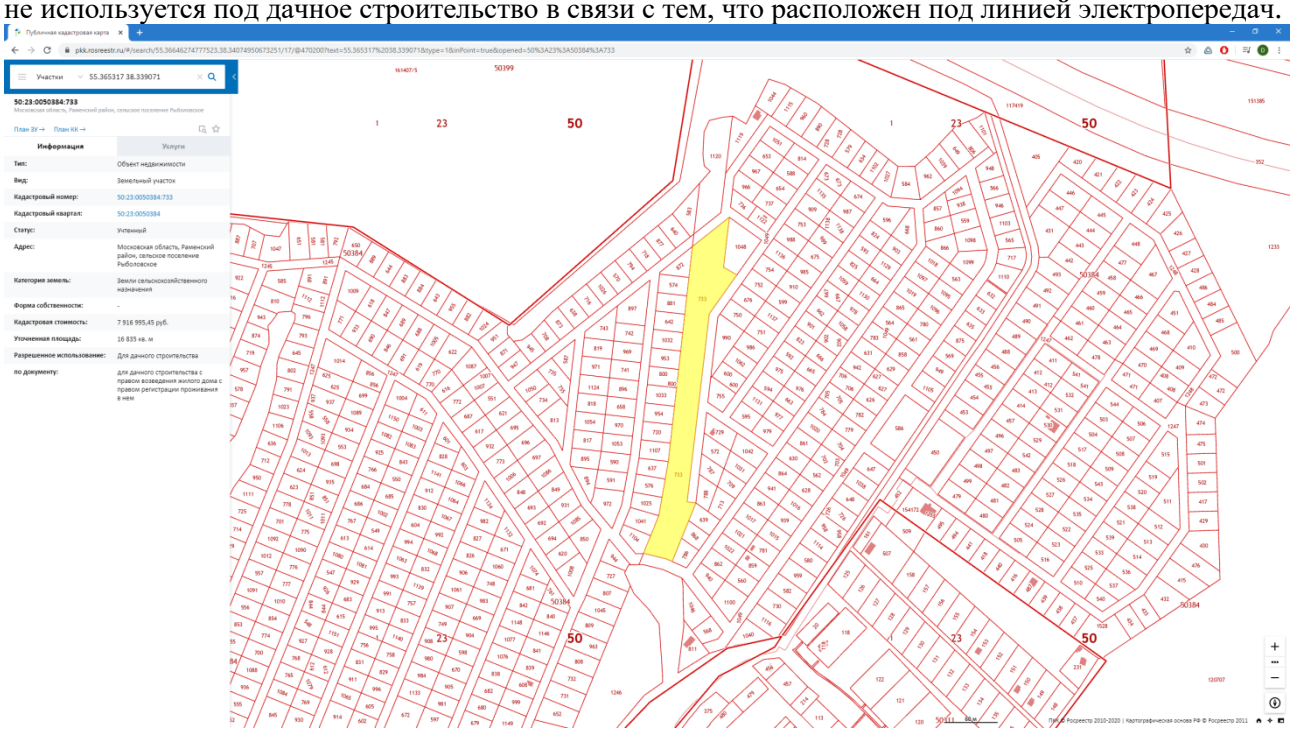


Форма земельного участка с кадастровым номером 50:23:0000000:1248



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.



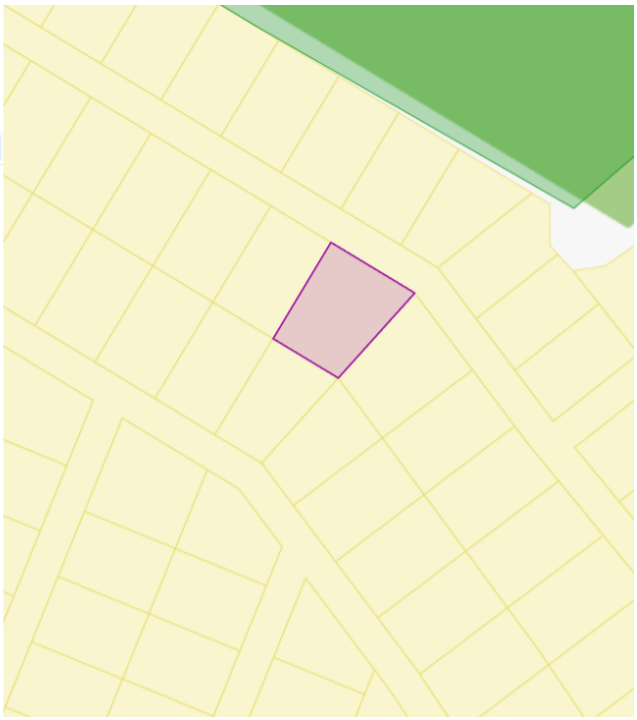
Форма земельного участка с кадастровым номером 50:23:0050384:622 под трансформаторную

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



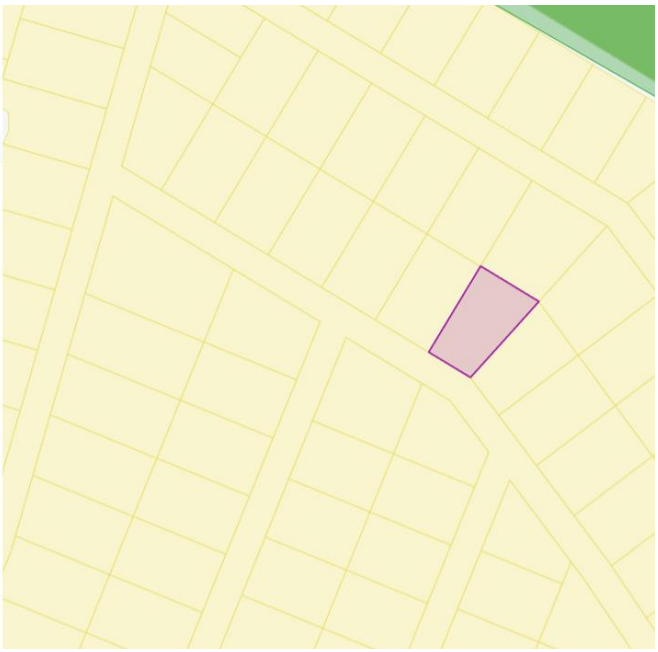
Форма земельного участка с кадастровым номером 50:23:0050384:770 под трансформаторную

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).

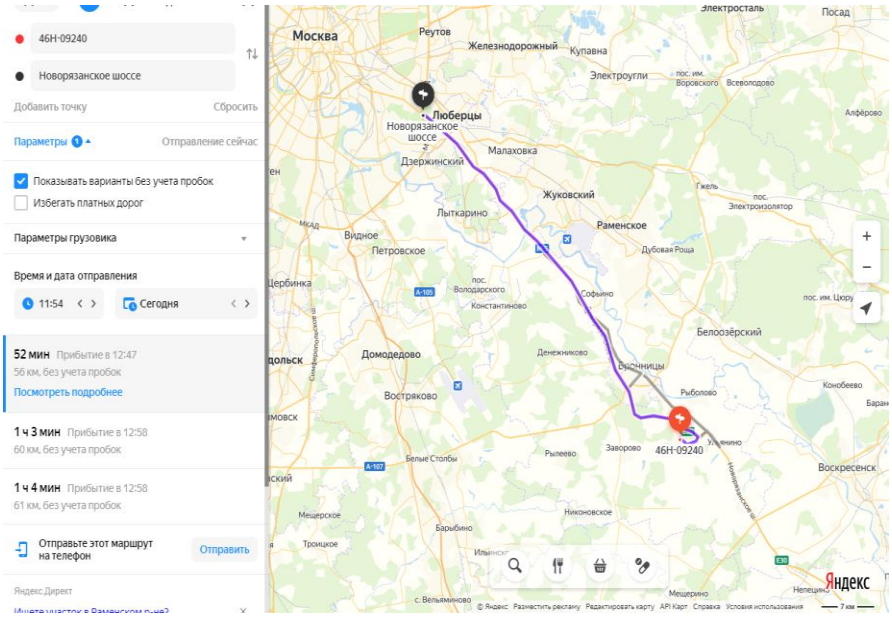
Вид права: Общая долевая собственность

Ограничения (обременения) права: Доверительное управление

7.4. Описание местоположения объекта оценки

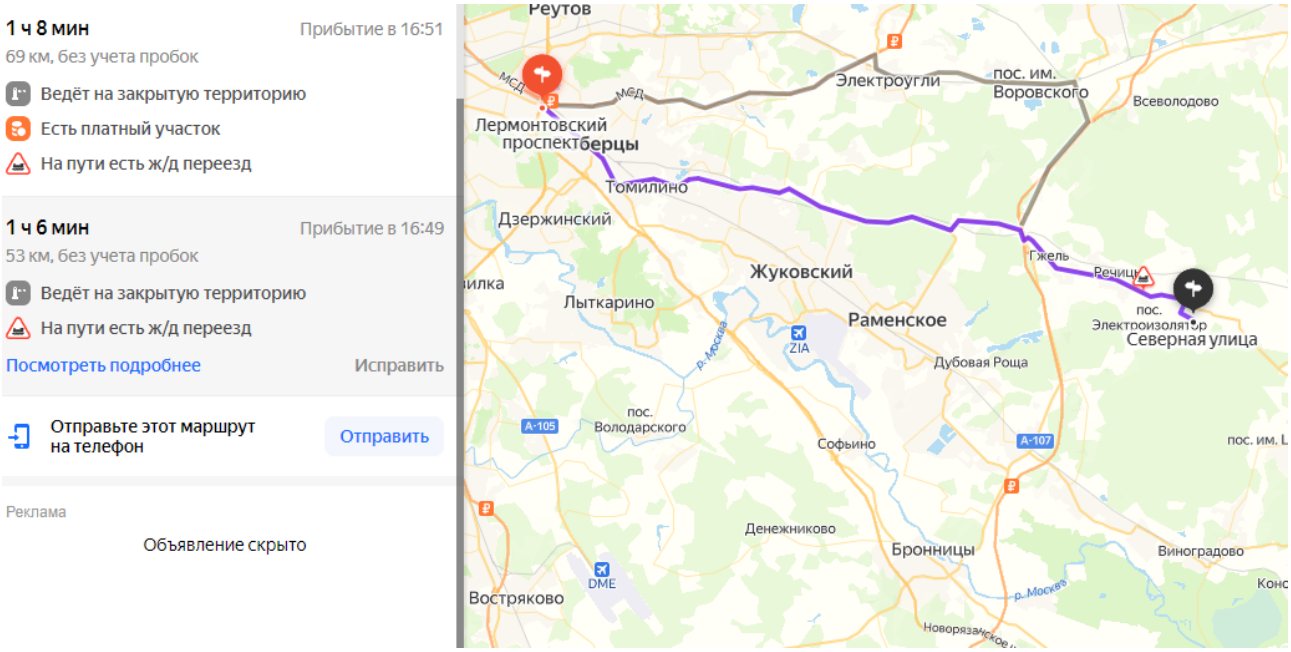
На рисунке 7-1 Представлено расположение оцениваемых земельных участков на карте Московской области.

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[3]

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

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

Домодедовским округами. На территории округа расположены два городских округа Жуковский и Бронницы. Площадь, занимаемая Раменским округом, составляет 136,8 тысяч га.

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

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

Минерально – сырьевая база

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

Население

По данным на 1 января 2025 года численность постоянного населения Раменского округа насчитывает 326 038 человек.

Основные демографические показатели

	2021 г.	2022 г.	2023 г.	2024 г.
Численность постоянного населения на конец года, чел.	**332 122**	**334 391**	**338 109**	**326 038**
Миграционный прирост населения, чел.	5 271	3 163	4 381	8716
Рождаемость, чел.	3 282	3 018	3 091	3176
Смертность, чел.	4 469	3 912	3 758	3692

В 2024 году рождаемость населения выросла на 85 чел. и составила 3176 чел., смертность понизилась - на 66 чел. и составила 3692 чел., миграционный прирост увеличился – на 4335 чел. и составил 8716 чел.

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 более 35 крупных и 47 средних предприятий, около 4000 субъектов малого и среднего предпринимательства.

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 научно-исследовательский 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.

Логистика

На территории округа сформировалась и работает разветвленная логистическая сеть, где активно работают компании: ООО «Логопарк Менеджмент», ООО «Технопарк Софьино», ООО «Современные Складские Технологии», ООО «Меридиан», ПНК Парк Софьино.

В настоящее время в сфере логистики реализуются инвестиционные проекты, которые после завершения вольются в единый транспортно-логистический комплекс Московской области:

- инвестиционный проект «Строительство производственно-складского комплекса». Реализует проект компания ООО «Технопарк Софьино». Площадь земельного участка – 1370 тыс.кв.м. По состоянию на 2026 год введено в эксплуатацию 635 тыс.кв.м, в стадии строительства 168 тыс.кв.м. В ходе реализации проекта будет создано 6000 рабочих мест. Окончание реализации проекта - 2028 год.

- инвестиционный проект «Строительство производственно-складского комплекса». Реализует проект компания ООО «Современные Складские Технологии». Площадь земельного участка - 594 тыс.кв.м. По состоянию на 2026 год введено в эксплуатацию 250 000 кв.м (6 корпусов). 53 000 кв.м (2 корпуса) в стадии строительства. Намечено создание 2000 рабочих мест. Окончание реализации проекта - 2028 год.

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 38 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

Малое предпринимательство играет большую роль в социально-экономической сфере, т.к. способно оказывать влияние на увеличение уровня занятости и снижения безработицы. Благодаря малому бизнесу создаются новые виды различной продукции и услуг. Количество субъектов МСП в 2025 г. составило 16 829 ед., из них: 3 797 ЮЛ и 13 032 ИП (2024г. – 17 443 ед., из них ЮЛ – 4 072, ИП – 13 371). Снижение составило: 3,6% в связи с передачей территорий г.о. Люберцы. Среднесписочная численность работающих в организациях МСП составила 30 889 чел. (2024г. – 36 256 чел.). Снижение составило: 14,8% в связи с передачей территорий г.о. Люберцы. Количество самозанятых на 01.01.2026 составило 44 668 чел. (2024 г. – 36 969 чел.). Прирост составил: 20,8%. Предприниматели Раменского муниципального округа также являются получателями поддержки Московского областного гарантийного Фонда и Московского областного фонда микрофинансирования субъектов малого и среднего предпринимательства.

Транспорт

Раменский городской округ имеет развитую сеть транспортного сообщения, которая представлена железнодорожными и автомобильными видами транспорта. Имеются три крупных транспортных артерий – автодороги М5 «Урал», Р105 «Москва – Егорьевск – Тума – Касимов» и А107 «Малое Московское кольцо»о территории Раменского г.о. проходят две ветки железнодорожного транспорта Московской железной дороги: Казанского и Рязанского направлений. Общая протяженность направлений 66 км, количество станций и платформ 23. В городе имеется крупный транспортно-пересадочный узел, включающий автовокзал и 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 муниципального округа зарегистрировано 43 маршрута.

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 2 485,03 км.

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 определенно, 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 .

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%.

Минэкономразвития повысило прогноз по инфляции в России на конец 2026 года с 4% до 5,2%. Об этом сообщила пресс-служба ведомства в прогнозе социально-экономического развития на 2027-2029 годы. В 2027 году, по оценкам Минэкономразвития, в России ожидается замедление инфляции до 4%. Предполагается, что на этом уровне инфляция сохранится в 2028-2029 годах.

Банк России повысил прогноз по инфляции на 2026 год с 4,5–5,5% до 6–7%. Изменение приведено в комментарии на сайте регулятора.

По итогам второго квартала годовая инфляция достигла 6%, а в апрельском прогнозе Банк России оценивал ее в 5,9%. В июне и июле, как отмечает регулятор, инфляция ускорилась главным образом за счет роста цен на нефтепродукты.

Банк России ожидает, что ситуация на рынке топлива будет постепенно стабилизироваться, а потребительские цены будут расти медленнее. Устойчивая инфляция во втором полугодии сохранится в пределах 4–5% в пересчете на год. Возвращения годовой инфляции к целевым 4% регулятор прогнозирует в 2027 году.

24 июля ЦБ понизил ключевую ставку до 14% годовых. Тогда средний уровень ставки на 2026 год прогнозировался в диапазоне 14,5–14,6%.

О текущей ценовой ситуации[4]

За неделю с 8 по 14 сентября 2026 года инфляция замедлилась до 0,02% н/н. На продовольственные товары цены практически не изменились (0,01% н/н), в том числе продолжилось удешевление плодоовощной продукции (-1,03% н/н), на остальные продукты питания динамика цен составила 0,11% н/н. В секторе непродовольственных товаров темпы роста цен снизились до 0,12% н/н, в секторе наблюдаемых услуг снижение цен составило -0,17% н/н.

Потребительская инфляция с 8 по 14 сентября 2026 года

1. За неделю с 8 по 14 сентября 2026 года темпы роста цен снизились до 0,02% н/н.

2. В сегменте продовольственных товаров цены практически не изменились (0,01% н/н). Продолжилось удешевление плодоовощной продукции (-1,0% н/н). Продолжают дешеветь картофель (-3,1% н/н), капуста (-3,4% н/н), морковь (-2,8% н/н), ускорилось снижение цен на лук (-2,8% н/н). Сохранилось удешевление фруктов (-0,6% н/н), в том числе яблок (-1,7% н/н). На остальные продукты питания цены изменились на 0,11% н/н. Снизились цены на масло сливочное и сахар (-0,1% н/н), сыр

4https://www.economy.gov.ru/material/file/download/49910c71b380693ac0776f87114b851f/o_tekushchey_cenovoy_situacii_16_sentyabrya_2026_goda.pdf

(-0,05% н/н). Замедлилась динамика цен на мясо кур (до 0,3% н/н), макаронные и крупяные изделия (до 0,2% н/н), хлеб и муку пшеничную (до 0,1% н/н).
3. В сегменте непродовольственных товаров динамика цен замедлилась до 0,12% н/н. Подешевели одежда и обувь (-0,2% н/н). Темпы роста цен на электро- и бытовые приборы снизились до 0,6% н/н, на легковые автомобили – до околонулевых (0,01% н/н). На строительные материалы цены не изменились. На бензин темпы роста цен снизились до 0,4% н/н, подешевело дизельное топливо (-0,3% н/н).
4. В сегменте наблюдаемых услуг цены снизились на -0,17% н/н. Продолжилось снижение цен на услуги гостиниц (-0,4% н/н), ускорилось – на поездку на отдых на Черноморское побережье России (до -6,4% н/н). Подешевела поездка в отдельные страны Юго-Восточной Азии (-1,6% н/н). Темпы роста цен на услуги по восстановлению зуба пломбой практически сохранились на уровне предыдущей недели (0,1% н/н).

Мировые рынки

5. В период с 8 по 14 сентября на мировых рынках продовольствия цены снизились на -1,0% (-1,6% на прошлой неделе). В годовом выражении в сентябре стоимость продовольственных товаров выросла на 19,7% г/г. В отчетный период сохранилась отрицательная динамика в ценах на пшеницу в США (-3,3%) и во Франции (-0,8%), соевые бобы (-1,0%), соевое (-0,9%) и пальмовое (-2,6%) масла, свинину (-5,4%). После снижения неделей ранее увеличились котировки на белый сахар (+1,2%) и сахар-сырец (+0,3%). Цены на говядину продолжили расти (+3,8%), а на кукурузу – стабилизировались.
6. На мировом рынке удобрений цены выросли на 1,0% (+0,5% на прошлой неделе) на фоне удорожания смешанных (+0,9%) и азотных (+1,0%) удобрений. В годовом выражении в сентябре цены на удобрения увеличились на 6,7% г/г.
7. На мировом рынке черных металлов отмечается незначительное снижение на -0,3% (+0,3% неделей ранее) вследствие уменьшения стоимости железной руды (-2,5%) и металлопроката (-0,9%). При этом выросли цены на металлолом (+1,7%) и арматуру (+0,3%). В годовом выражении в сентябре рассматриваемые металлы подорожали на 6,2% г/г.
8. На мировом рынке цветных металлов цены снизились на -3,4% (+1,0% на прошлой неделе), что обусловлено снижением стоимости алюминия (-2,6%), меди (-4,7%) и никеля (-3,0%). В годовом выражении в сентябре цены на цветные металлы увеличились на 25,2% г/г.

Таблица 8-1 Основные показатели развития экономики (в процентах нарастающим итогом с начала года к соответствующему периоду предыдущего года)[5]

Показатель	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	1 полугодие 2026
ВВП (индекс физического объема), %	100,2	101,8	102,8	102,0	97,0	104,7	98,8	104,1	104,9	101,0	100,3
Индекс потребительскихцен за период, к концу предыдущего периода	105,4	102,5	104,3	103,0	104,9	108,4	111,9	107,4	109,5	105,6	105,8
Индекс промышленного производства	101,8	103,7	103,5	103,4	97,9	106,3	100,7	104,3	105,1	101,3	100,4
Индекс производства продукции сельского хозяйства	104,8	102,9	99,8	104,3	101,3	99,6	111,3	100,2	96,7	104,9	99,2
Индекс инвестицийв основной капитал	99,8	104,8	105,4	102,1	98,6	107,7	104,6	109,8	107,4	97,7**	85,7**
Реальные располагаемые денежные доходы населения	95,5	99,5	100,1	101,0	98,0	103,1	99,0	106,1	108,2	107,4	101,5***
Оборот розничнойторговли	95,2	101,3	102,8	101,9	96,8	107,8	93,5	108,0	107,7	102,6	103,1
Экспорт товаров, млрд долл. США	285,8	357,8	449,6	424,6	338,6	493,1	592,5	425,1	433,8	418,3	219,5
Импорт товаров, млрд долл. США	182,3	227,5	238,5	247,4	234,0	293,5	255,3	285,1	282,9	279,0	146,1

Диапазоны[6] представленных аналитиками прогнозов на предстоящие годы (см. закрашенные области на графиках) по большинству показателей сузились.

Инфляция: Аналитики повысили прогнозы на 2026 год до 6,6% (+0,4 п.п. к июльскому опросу). Они ожидают, что инфляция замедлится до 4,6% в 2027 году и будет находиться вблизи цели в 2028-2029 годах.

Ключевая ставка: Прогнозы почти не изменились – 14,5% годовых в 2026 году (предполагает, что на

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

остаток 2026 года средняя ключевая ставка составит 13,7% годовых), 12,4% годовых (+0,2 п.п.) в 2027 году, 10,0% годовых в 2028 году. Прогноз на конец горизонта (8,6% годовых) остается выше медианной оценки нейтральной ключевой ставки (8,0% годовых). Реальная ключевая ставка, рассчитанная из прогнозов аналитиков – 7,9% (-0,4 п.п.) в 2026 году, 7,6% (+0,2 п.п.) в 2027 году, 5,8% (+0,1 п.п.) в 2028 году и 4,5% (-0,1 п.п.) в 2029 году.

ВВП: Прогнозы роста в 2026-2027 годах понижены на 0,1 п.п. до 0,5% и 1,2% соответственно. Прогнозы на последующие годы не изменились – 1,7% в 2028 году и 1,8% в 2029 году. Медианная оценка долгосрочных темпов роста также повышена на 0,1 п.п. до 1,8%. Согласно прогнозам аналитиков, прирост ВВП в 2029 году к 2021 году составит +14,5% (средний темп: 1,8% в год).

Таблица 8-2 Результаты опроса: сентябрь 2026 года

	2021 (факт)	2022 (факт)	2023 (факт)	2024 (факт)	2025 (факт)	2026	2027	2028	2029
ИПЦ (в % дек. к дек. пред. года)	8,4	11,9	7,4	9,5	5,6	6,6	4,6	4,0	4,0
ИПЦ (% к пред. году, в среднем за год)	6,7	13,8	5,9	8,4	8,7	6,1	5,2	4,2	4,0
Ключевая ставка (в % годовых, в среднем за год, с учетом выходных дней)	5,7	10,6	9,9	17,5	19,2	14,5	12,4	10,0	8,6
ВВП (%, г/г)	5,9	-1,4	4,1	4,9	1,0	0,5	1,2	1,7	1,8
Уровень безработицы (%, в среднем за год)	4,8	3,9	3,2	2,5	2,2	2,2	2,5	2,7	2,8
Номинальная заработная плата (%, г/г, в среднем за год)	11,5	14,1	14,6	19,0	14,3	10,4	7,5	7,0	6,5
Баланс консолидированного бюджета (% ВВП за соответствующий год)	0,8	-1,4	-2,3	-1,6	-3,9	-3,5	-2,6	-2,1	-1,4
Экспорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	550	641	465	477	468	508	486	495	501
Импорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	377	347	380	383	400	430	436	446	457
Курс USD/RUB (руб. за долл., в среднем за год)	73,6	67,5	84,7	92,4	83,4	79,9	88,8	94,0	97,2
Цена нефти для налогообложения[2] (долл. США за баррель, в среднем за год)	69	76	63	68	56	64	56	56	56
Показатели, рассчитанные на основе полученных ответов:									
Реальная ключевая ставка[3] (в % годовых, в среднем за год, с учетом выходных дней)	-2,7	-1,3	2,5	8,0	13,6	7,9	7,6	5,8	4,5
ВВП (кумулятивный уровень, 2021 г.= 100)	100,0	98,6	102,6	107,7	108,7	109,3	110,6	112,5	114,5
Реальная заработная плата[4] (%, г/г, в среднем за год)	4,5	0,3	8,2	9,7	4,4	4,1	2,2	2,5	2,3
Реальная заработная плата (кумулятивный уровень, 2021 г. = 100)	100,0	100,3	108,5	119,1	125,2	130,4	133,4	136,6	140,3
Торговый баланс (товары и услуги) (млрд долл. США в год)	173	293	86	94	68	82	54	51	44

Нейтральная ключевая ставка (% годовых)	Медиана	8,0	Уровень ключевой ставки, при котором денежно-кредитная политика поддерживает в долгосрочном периоде инфляцию и инфляционные ожидания на цели и ВВП на потенциальном уровне.
	Центр. тенденция 10-90%	7,0-10,0	
Долгосрочный рост ВВП (%, г/г)	Медиана	1,8	Ожидаемые средние темпы роста потенциального ВВП на горизонте 2030 - 2034 годов.
	Центр. тенденция 10-90%	1,3-2,1	

Уровень безработицы: Прогнозы не изменились. Аналитики ожидают, что средняя безработица составит 2,2% в 2026 году, вырастет до 2,5% в 2027 году, до 2,7% в 2028 году и до 2,8% в 2029 году, оставаясь значительно ниже значений 2021 года (4,8%) и 2023 года (3,2%).

Номинальная зарплата: Аналитики повысили прогноз роста номинальной заработной платы на 2026 год и понизили на 2027 год. Они ожидают замедления роста до 10,4% (+0,2 п.п.) в 2026 году, до 7,5% (-0,5 п.п.) в 2027 году, до 7,0% в 2028 году и до 6,5% в 2029 году. Расчеты на основе прогнозов аналитиков по номинальной заработной плате и средней инфляции предполагают, что реальная зарплата вырастет на 4,1% в 2026 году, на 2,2% в 2027 году, на 2,5% в 2028 году и на 2,3% в 2029 году. К концу прогнозного горизонта реальная заработная плата будет на 40,3% выше, чем в 2021 году (средний темп: 5,0% в год).

Баланс консолидированного бюджета: Аналитики ожидают больший дефицит консолидированного бюджета в 2026–2028 годах – 3,5% ВВП (больше на 0,3 п.п.) в 2026 году, 2,6% ВВП (больше на 0,1 п.п.) в 2027 году, 2,1% ВВП (больше на 0,2 п.п.) в 2028 году. Прогноз дефицита в 2029 году понижен на 0,1 п.п. до 1,4% ВВП.

Экспорт товаров и услуг: Аналитики немного понизили прогноз на 2026 год и повысили на последующие годы – 508 млрд долл. (-2 млрд долл.) в 2026 году, 486 млрд долл. (+3 млрд долл.) в 2027 году и 495 млрд долл. (+6 млрд долл.) в 2028 году. Прогноз на 2029 год – 501 млрд долл. (+4 млрд долл.). Это на 9% (49 млрд долл.) ниже, чем экспорт в 2021 году.

Импорт товаров и услуг: Прогнозы повышены на всем горизонте – 430 млрд долл. (+10 млрд долл.) в 2026 году, 436 млрд долл. (+6 млрд долл.) в 2027 году и 446 млрд долл. (+7 млрд долл.) в 2028 году. Прогноз на 2029 год – 457 млрд долл. (+7 млрд долл.). Это на 21% (80 млрд долл.) выше, чем импорт в 2021 году.

Курс USD/RUB: Аналитики ожидают более слабый рубль (на 1,4-2,5%) на всем горизонте по сравнению с июльским опросом. Прогноз на 2026 год – 79,9 рублей за долл. (предполагает средний курс в сентябре–декабре 2026 года 84,9 рублей за долл.), на 2027 год – 88,8 рублей за долл., на 2028 год – 94,0 рублей за долл., на 2029 год – 97,2 рублей за долл.

Цена нефти для налогообложения: Без существенных изменений. Аналитики ожидают, что цена нефти составит 64 долл. за баррель в 2026 году (предполагает, что на остаток 2026 года цена нефти для налогообложения в среднем составит 59 долл. за баррель), снизится до 56 долл. за баррель в 2027 году и останется на этом уровне до конца горизонта.

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

Положение России в мире[7]

Таблица 8-3 Основные экономические показатели России [8]

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№	Показатели	2021/2020	2022/2021	2023/2022	2024/2023	2025/2024	1 полугодие 2026/2026
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	+5,6	-1,2	+4,1	+4,9	+1,0	-0,2
2.	Инвестиции в основной капитал	+8,6	+6,7	+9,8	+8,4	-2,3	-14,3
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом инфляции и выплат по кредитам и страховых)		-1,0	+6,1	+8,2	+7,4	+1,5

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№	Показатели	2023/2022	2024/2023	2025/2024	Янв-июнь 2026/2025	Янв-июнь 2026
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г	-
4.	Выпуск товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности, индекс	+5,7	+4,8	+0,9	+0,2	
5.	Промышленное производство, индекс	+4,3	+4,6	+0,8	+0,4	
6.	Продукция сельского хозяйства, трлн.руб.	+0,2	-3,2	+4,9	-0,8	2,8
7.	Строительство всего, трлн. руб.	+9,0	+2,1	+2,5	-5,0	7,5
8.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.			+3,0	-10,7	67,3
	- жилых помещений, млн. кв.м.	+7,5	+0,7	+1,6	-14,2	52,5
	- нежилых помещений, млн. кв.м.			+7,8	+3,5	14,7
9.	Грузооборот транспорта, млрд. т-км.	-0,6	+0,4	-0,7	-0,6	2747,6
10.	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд. пасс-км.	+12,8	+6,3	-0,6	-0,9	241,4
11.	Оборот розничной торговли, трлн. руб.	+6,4	+7,2	+2,6	+5,4	32,3
12.	Оборот общественного питания, трлн. руб. янв-фев	+13,9	+9,0	+8,7	+6,4	2,9
13.	Объем платных услуг населению, трлн. руб.	+6,9	+3,3	+2,7	+2,6	10,9
14.	Инфляция, %					
	- промышленная	+4,0	+12,1	+1,9	+2,1	
	- потребительская	+5,9	+9,5	+8,7	+5,8	
15.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций реальная (минус инфляция)	+0,6	+8,5	+6,5	+7,2	

(изменение в рублях)

№	Показатели	2023/2022	2024/2023	2025/2024	Янв-май 2026/2025	Янв-май 2026
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г	-
16.	Задолженность по кредитам физических лиц на **01.07.2026,** млрд. руб.	+23,4	+5,4	-1,0	+5,8	36,6
	- в т.ч. задолженность по жилищным кредитам, трлн. руб.	+30,1	+6,6	+7,1	+10,1	21,1
	(из них просроченная задолженность, трлн. руб.)		+47,2	в 2,1 раза	в 1,8 раза	0,2
17.	Задолженность организаций по кредитам и займам на **01.07.2026,** трлн. руб.	+23,9	+17,6	+16,9	+14,7	152,9
	(из них просроченная задолженность)	-1,1	-7,8	+39,3	+49,7	0,488
18.	Международные резервы России (ЗВР), на **28.08.2026**г:,млрд. долл. США (учитывая переоценку золотого запаса)	-1,7	+2,0	+25,6	+5,3	732,1
19.	Исполнение консолидированного бюджета и бюджетов государственных внебюджетных фондов (профицит (+), дефицит (-)) за январь - июнь **2026** года, трлн. руб.			в 1,75 раза	+2 раза	-4,96
20.	Государственный внешний долг, на **01.08.2026**г., млрд. долл. США	0.0	-2,3	+7,5	+2,2	55,5

(изменение в рублях в текущих ценах)

[7] https://statrielt.ru/downloads/2026-09.pdf

[8] По данным Росстата) зеленый – положительные показатели или динамика, красный - отрицательные показатели или динамика

№	Другие показатели	01.01.2020	01.01.2025	01.01.2026	05.08.2026
21.	Ключевая ставка ЦБР с **27.07.26г.**, %	**6,25**	**21,0**	**16,0**	**14,00**
22.	Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи	**61,91**	**85,75**	**77,45**	**81,13**
23.	Нефть Brent (Urals / Brent ≈ 0,87-0,90)	**68,36**	**87,0**	**61,96**	**79,83**

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.

До февраля 2022 г. у России были инвестиционные рейтинги:

1) Fitch и S&P: «BB-» (достаточный уровень платёжеспособности, при этом отмечается высокая степень чувствительности к негативным факторам внешней среды);
2) Moody's: «Ba1» (спекулятивный уровень кредитоспособности с заметным риском)[9].

В марте-апреле 2022 г. S&P, Moody's и Fitch значительно понизили кредитные рейтинги России:

3) S&P: «CC (негативный)» (очень высокая подверженность рискам, дефолт пока не произошел, но более чем вероятен);
4) Moody's: н/д;
5) Fitch Ratings: «C» (начался дефолт или процесс, подобный дефолту, возможности для внешнего финансирования эмитента отсутствуют).

Позже (в 2022 г.) все указанные рейтинги были отозваны[10], не обновлялись до конца 2025 года.

В мае 2025 г. Китайское агентство China Chengxin International Credit Rating (CCXI) повысило суверенный кредитный рейтинг России до «BBB+g» (достаточный уровень платёжеспособности, но при этом отмечается высокая степень чувствительности к негативным факторам внешней среды), что стало первой подобной оценкой за границей (для Российской Федерации) после начала специальной военной операции в Украине. Обоснование рейтинга «BBB+g»: «экономика России демонстрирует устойчивость к потрясениям, а содействие в обслуживании внешнего долга оказывают проводимая финансовая и денежно-кредитная политика, международные резервы и Фонд национального благосостояния (ФНБ)».

В мае 2025 г. китайское агентство China Lianhe присвоило России рейтинг «BBBi+» (умеренно высокий уровень кредитоспособности, финансовой надежности и устойчивости) в национальной валюте и «BBBi-» – в иностранной, прогноз – «стабильный»[11].

В июне 2025 г. Россия получила от китайского агентства CSCI Pengyuan рейтинги «A-i» (высокий уровень кредитоспособности и низкий риск дефолта) в национальной и иностранной валютах[12].

В августе 2025 г. рейтинги «iAsc» (высокая способность к погашению долга, низкий риск дефолта и относительная уязвимость к неблагоприятным экономическим условиям) в национальной и иностранной валютах России присвоило государственное агентство Dagong International, прогноз по рейтингу – «стабильный»[13].

Изменения ключевой ставки[14] 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.

Таблица 8-4 Изменения ключевой ставки Банка России в 2025 - май 2026 гг.

Дата изменения ключевой ставки	Значение ключевой ставки
28.10.2024	*21,0%*
2025	
09.06.2025	20,0%
28.07.2025	18,0%
15.09.2025	17,0%
27.10.2025	16,5%
22.12.2025	16,0%
1 полугодие 2026	
16.02.2026	15,5%
23.03.2026	15,0%
27.04.2026	14,5%
19.06.2026	14,25%

[9] https://www.vedomosti.ru/finance/articles/2025/06/12/1116803-rossiya-poluchila-vtoroi-reiting-kitae
[10] https://www.rbc.ru/business/28/03/2022/624138ce9a7947c05401ed31, https://www.forbes.ru/investicii/460261-moody-s-vsled-za-fitch- i-s-and-p-otzovet-rejtingi-vseh-rossijskih-kompanij
[11] https://companies.rbc.ru/news/qgc5kop7iB/zachem-rossii-rejtingi-kitajskih-agentstv/
[12] https://rusvesna.su/news/1750237346
[13] https://www.tbank.ru/invest/social/profile/terry2020/7005c801-dca8-4c42-8d5f-8a6c4162d283/?author=profile
[14] https://cbr.ru/hd_base/KeyRate/

Дата изменения ключевой ставки	Значение ключевой ставки
2 полугодие 2026	
27.07.2026	14,00%

Основная причина снижения ключевой ставки в 2026 году:

Экономика в целом в 2к26 росла умеренными темпами. Существенный рост цен и повышение инфляционных ожиданий в летние месяцы во многом были связаны с разовыми факторами. Оценка показателей устойчивой инфляции остается в диапазоне 4–5% в пересчете на год. Рост кредитования в июне немного замедлился. Предприятия существенно снизили ожидания по будущему спросу и выпуску. Вместе с тем с учетом прямых и вторичных эффектов от временного сокращения производственных возможностей в отдельных отраслях и более стимулирующей бюджетной политики на трехлетнем горизонте, чем прогнозировалось в апреле, требуется более плавное снижение ключевой ставки.

Банк России будет принимать дальнейшие решения по ключевой ставке в зависимости от динамики инфляции и инфляционных ожиданий, а также от оценки рисков со стороны внутренних и внешних условий. Базовый сценарий предполагает среднюю ключевую ставку в диапазоне 14,5–14,6% годовых в 2026 году и 10,5–12,5% годовых в 2027 году. По прогнозу Банка России, из-за произошедшего значимого роста цен на топливо годовая инфляция составит 6,0–7,0% в 2026 году. С учетом проводимой денежно-кредитной политики, в 2027 году и далее годовая инфляция будет находиться на цели.

В 2к26 текущий рост цен с поправкой на сезонность составил в среднем 5,0% в пересчете на год после 8,7% в 1к26 и 4,3% в 4к25. Аналогичный показатель базовой инфляции в среднем замедлился до 4,2% после 6,2% в предыдущем квартале и 4,9% в 4к25. В июне – июле текущий рост цен ускорился. На ценовую динамику в последние месяцы значимо влияли волатильные позиции. Среди них – моторное топливо и плодоовощная продукция. Оценка устойчивой инфляции остается в диапазоне 4–5% в пересчете на год. Годовая инфляция на 20 июля составила 5,9%.

Инфляционные ожидания населения, бизнеса и участников финансового рынка выросли. Их сохранение на повышенном уровне может препятствовать устойчивому замедлению инфляции.

По оперативным данным, в целом в 2к26 экономика росла умеренными темпами. Основной вклад в рост внес потребительский спрос. Наблюдалось некоторое восстановление инвестиционной активности, но в целом она оставалась сдержанной. При этом с июня возросло влияние временного сокращения производственных возможностей на выпуск в отдельных отраслях. За последний месяц существенно снизились ожидания бизнеса по будущему спросу и выпуску. Это в том числе может указывать на замедление роста потребления во втором полугодии. В целом прогноз роста ВВП в 2026 году понижен до 0,0–1,0%. Прогноз на 2027–2028 годы не изменился.

Напряженность на рынке труда постепенно снижается. По данным опросов, обеспеченность предприятий работниками улучшилась. Планы компаний по индексации зарплат в 2026 году существенно не изменились. Рост зарплат замедлился, но продолжает опережать рост производительности труда. Безработица остается на исторических минимумах.

Денежно-кредитные условия оцениваются как умеренно жесткие. Процентные ставки выросли в большинстве сегментов финансового рынка. С учетом роста инфляционных ожиданий жесткость денежно-кредитных условий в реальном выражении немного снизилась. Неценовые условия банковского кредитования по-прежнему жесткие.

Кредитная активность в июне замедлилась, в основном из-за динамики корпоративного кредитования. Рост портфеля розничных кредитов, напротив, ускорился. Склонность домашних хозяйств к сбережению несколько снизилась.

Проинфляционные риски по-прежнему преобладают над дезинфляционными на среднесрочном горизонте. Основные проинфляционные риски связаны с более значительным масштабом вторичных эффектов от временного выбытия производственных мощностей в отдельных отраслях. Они могут возникнуть из-за более выраженного переноса издержек в цены и высоких инфляционных ожиданий. Сохраняются проинфляционные риски, связанные с длительным периодом роста зарплат темпами выше роста производительности труда, а также с ухудшением перспектив мировой экономики и ростом ценового давления в мире на фоне геополитической напряженности. Дезинфляционные риски связаны с более значительным замедлением внутреннего спроса.

Июльский базовый сценарий Банка России предполагает постепенное снижение структурного первичного дефицита бюджета до нулевого уровня в 2029 году. Параметры бюджетной политики, включая траекторию возвращения к нулевому структурному сальдо, будут дополнительно уточнены в октябрьском прогнозе после внесения Правительством в Государственную Думу новых бюджетных проектировок на среднесрочный период. Если они будут предполагать более высокий структурный

первичный дефицит бюджета, может потребоваться более жесткая денежно-кредитная политика, чем в текущем базовом сценарии.

Среднесрочный прогноз Банка России по итогам заседания Совета директоров по ключевой ставке 24 июля 2026 года[15]

Основные параметры прогноза Банка России в рамках базового сценария
(прирост в % к предыдущему году, если не указано иное)

	2025 (факт)	2026	2027	2028	2029
Инфляция, в %, декабрь к декабрю предыдущего года	5,6	6,0–7,0	4,0	4,0	4,0
Инфляция, в среднем за год, в % к предыдущему году	8,7	5,9–6,2	4,3–5,2	4,0	4,0
Ключевая ставка, в среднем за год, в % годовых	19,2	14,5–14,6[1]	10,5–12,5	8,0–9,0	7,5–8,5
Валовой внутренний продукт	1,0	0,0–1,0	1,5–2,5	1,5–2,5	1,5–2,5
– в %, IV квартал к IV кварталу предыдущего года	*1,0*	*0,0–1,5*	*1,5–2,5*	*1,5–2,5*	*1,5–2,5*
Расходы на конечное потребление	2,9	1,5–2,5	1,0–2,0	1,0–2,0	1,5–2,5
– домашних хозяйств	*3,6*	*1,5–2,5*	*1,0–2,0*	*1,0–2,0*	*1,5–2,5*
Валовое накопление	-4,9	(-3,5)–(-1,5)	2,0–4,0	1,5–3,5	1,0–3,0
– основного капитала	*-0,4*	*(-1,5)–0,5*	*2,0–4,0*	*1,5–3,5*	*1,0–3,0*
Экспорт	– [2]	0,0–2,0	0,0–2,0	1,0–3,0	1,0–3,0
Импорт	– [2]	1,0–3,0	0,0–2,0	1,0–3,0	1,0–3,0
Денежная масса в национальном определении	10,6	7–12	6–11	7–12	7–12
Требования банковской системы к экономике в рублях и иностранной валюте[3]	9,5	6–10	6–11	8–13	8–13
– к организациям	*11,9*	*7–11*	*7–12*	*8–13*	*8–13*
– к населению, в том числе	*2,8*	*5–9*	*5–10*	*8–13*	*8–13*
ипотечные жилищные кредиты	*7,8*	*6–10*	*7–12*	*10–15*	*10–15*

[1] *С учетом того, что с 1 января по 26 июля 2026 года средняя ключевая ставка равна 15,0%, с 27 июля до конца 2026 года средняя ключевая ставка прогнозируется в диапазоне 13,7–14,0%. Дополнительная информация о формате прогноза ключевой ставки представлена в методологическом комментарии [http://cbr.ru/Content/Document/File/120322/comment_20210422.pdf].*
[2] *Данные по использованию ВВП за 2025 год в части экспорта и импорта пока не опубликованы Росстатом.*
[3] *Под требованиями банковской системы к экономике подразумеваются все требования банковской системы к нефинансовым и финансовым организациям и населению в рублях, иностранной валюте и драгоценных металлах, включая предоставленные кредиты (в том числе просроченную задолженность), просроченные проценты по кредитам, вложения кредитных организаций в долговые и долевые ценные бумаги и векселя, а также прочие формы участия в капитале нефинансовых и финансовых организаций и прочую дебиторскую задолженность по расчетным операциям с нефинансовыми и финансовыми организациями и населением.*
Темпы прироста требований приведены с исключением эффекта валютной переоценки. Для исключения эффекта валютной переоценки прирост требований в иностранной валюте и драгоценных металлах пересчитывается в рубли по среднехронологическому курсу рубля к доллару США за соответствующий период.

Источник: Банк России.

Прогнозы развития экономики России[16]

Рост **мирового ВВП** в 2025 году, как и годом ранее, составил 3,4 %.

Согласно апрельскому прогнозу МВФ, темпы роста мировой экономики в ближайшие годы будут превышать 3 % в год и составят 3,1 % в 2026 году.

Начавшийся в конце февраля 2026 г. конфликт США и Израиля с Ираном вызвал рост цен на мировых сырьевых рынках, способный привести к росту инфляции, процентных ставок и в перспективе создать риски замедления темпов экономического роста. При этом среднесрочные прогнозы роста мировой экономики остаются умеренными.

Согласно оценкам МВФ, в перспективе до 2029 года темпы роста мировой экономики могут сохраниться на уровне около 3,2 % (в том числе в развитых странах – 1,7 %, в развивающихся – 4,1 %). Наблюдается усиление структурных изменений в мировой экономике, связанных с геоэкономической фрагментацией, трансформацией глобальных цепочек стоимости и ускоренным развитием новых технологий. Эти процессы создают новые зоны экономической и инвестиционной активности.

В **США** прогнозируется ускорение роста экономики с 2,1 % в 2025 году до 2,3 % в 2026 году, чему будет способствовать стимулирующая налоговобюджетная политика. Влияние повышения торговых барьеров будет постепенно ослабевать. В 2027-2028 годах прогнозируется рост на уровне 2,1 %, в том числе в связи с бюджетным стимулированием за счет налоговых льгот для корпоративных инвестиций. Ожидается, что импульс, связанный с ускоренным ростом технологий, ослабнет, но продолжит компенсировать снижение иммиграции и уменьшение потребления. В 2029 году прогнозируется снижение темпов роста экономики США до 1,9 процента.

Ключевые итоги 2025 года

В 2025 году рост российской экономики замедлился – прирост составил 1,0 %. При этом за трехлетний период (2023-2025 годов) ВВП увеличился более чем на 10 % в реальном выражении (в том числе на

[15] https://cbr.ru/Content/Document/File/194258/forecast_260724.pdf
[16] Сценарные условия функционирования экономики Российской Федерации, основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации и прогнозируемые изменения цен (тарифов) на товары, услуги хозяйствующих субъектов, осуществляющих регулируемые виды деятельности в инфраструктурном секторе, на 2027 год и на плановый период 2028 и 2029 годов, https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/scenarnye_usloviya_funkcionirovaniya_ekonomiki_rf_osnovnye_parametry_prognoza_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2027_god_i_na_planovyy_period_2028_i_2029.html, дата публикации 12.05.2026 г.

4,9 % в 2024 году и на 4,1 % в 2023 году). Основным драйвером роста выступал внутренний спрос: как потребительский, так и инвестиционный.

Инвестиции в основной капитал в 2025 году (последние доступные данные официальной статистики) сократились на 2,3 % относительно высокой базы прошлых лет. За период с 2021 по 2024 год инвестиции увеличились на 37,9 % (в том числе в 2024 году – на 8,4 %, в 2023 году – на 9,8 процента).

Рост **потребительской активности** в начале 2026 года продолжил замедляться. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению за январь-март текущего года увеличился на 3,5 % после 4,0 % в целом за 2025 год. Рост продолжается относительно высокой базы – прирост суммарного оборота в 2024 году составил 7,1 %, в 2023 году – 8,0 процента.

Рост потребительной активности был обеспечен увеличением **доходов населения**, которые продолжили расти. Одновременно с этим существенная часть доходов населения не трансформировалась в потребительский спрос, а уходила в сбережения – по итогам 2025 года была достигнута исторически высокая норма сбережения в 16,6 процента.

Так, **реальные располагаемые денежные доходы населения** в 2025 году возросли на 7,4 % (последние доступные данные официальной статистики). Основной вклад в динамику доходов внесли трудовые доходы, доходы от собственности и предпринимательские доходы. Реальная заработная плата возросла на 4,4 % в 2025 году относительно высокой базы прошлых лет (в 2024 году – на 9,7 %, в 2023 году – на 8,2 процента).

Рост заработной платы наблюдается на фоне исторически низкой безработицы. Уровень безработицы в среднем за 2025 год составил 2,2 % к рабочей силе (на минимуме, в отдельные месяцы, снижался до 2,1 %), тогда как в 2024 году – 2,5 %, в 2023 году – 3,2 процента.

Замедление роста спроса сопровождалось снижением цен в реальном секторе. Так, индекс цен производителей промышленных товаров в 2025 году сократился на 3,3 % декабрь к декабрю. Основным фактором было снижение цен в добыче полезных ископаемых, обусловленное динамикой мировых цен на нефть. При этом в обрабатывающих производствах цены также снизились (на 0,3 % декабрь к декабрю). Отрицательная динамика зафиксирована после периода высоких темпов роста цен производителей (в 2024 году – на 7,9 % декабрь к декабрю, в 2023 году – на 19,2 % декабрь к декабрю).

Инфляция по итогам 2025 года замедлилась до 5,6 % декабрь к декабрю после 9,5 % в 2024 году и 7,4 % в 2023 году. Основной вклад в замедление инфляции в 2025 году внес сегмент продовольственных товаров – темпы роста цен снизились до 5,2 % после 11,0 % годом ранее. Цены на непродовольственные товары в 2025 году увеличились на 3,0 % после 6,1 % в 2024 году, на услуги – на 9,3 % после 11,5 % годом ранее. При этом основное замедление инфляции относительно уровня прошлого года пришлось на ноябрь и декабрь 2025 года.

В отраслевом разрезе в 2025 году положительный вклад в рост ВВП внесли обрабатывающие производства, строительство и сельское хозяйство.

Отрицательный вклад внесла добыча полезных ископаемых, а также оптовая торговля.

В 2025 году промышленное производство продолжало оставаться одним из ключевых драйверов экономического роста – прирост выпуска промышленности составил 1,3 % (в 2024 году – 5,1 %, в 2023 году – 4,3 процента).

Рост промышленности в целом был обеспечен за счет обрабатывающих производств. За 2025 год предприятия обрабатывающей промышленности нарастили выпуск на 3,6 % (в 2024 году – на 9,1 %, 2023 году – на 8,7 процента). Основной вклад в динамику обрабатывающих производств внес машиностроительный комплекс – в 2025 году выпуск увеличился на 7,7 % после 19,8 % за 2024 год и 25,0 % за 2023 год.

При этом в 2025 году продолжилось сокращение **добычи полезных ископаемых** – на 1,6 % после снижения на 0,5 % в 2024 году и 1,0 % в 2023 году.

Выпуск продукции **сельского хозяйства** в 2025 году увеличился на 4,9 % (после снижения в 2024 году на 3,3 % и роста на 0,2 % в 2023 году). В 2025 году в хозяйствах всех категорий валовый сбор зерновых (включая
кукурузу) на 12,1 % превысил уровень прошлого года после сокращения на 13,2 % и 8,0 % в 2024 и 2023 годах соответственно. По состоянию на декабрь 2025 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий сократилось на 3,5 % к соответствующему периоду прошлого года после сокращения на 4,9 % и 2,4 % в 2024 и 2023 годах соответственно.

На фоне замедления роста экономической активности в 2025 году снизился **грузооборот транспорта** – на 0,7 % после роста на 0,5 % в 2024 году и снижения на 0,6 % в 2023 году.

Также замедлился рост объема работ по виду деятельности **«Строительство» –** в 2025 году прирост составил 2,5 % после 3,8 % за 2024 год и 9,0 % за 2023 год.

Таблица 8-5 Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации

	2025	2026	2027	2028	2029
	отчет	оценка	прогноз		
Валовой внутренний продукт, млрд руб.					
Базовый	214 261	228 000	238 839	253 653	270 895
Консервативный		223 631	233 938	246 657	262 184
темп роста ВВП, %					
Базовый	1,0	0,4	1,4	1,9	2,4
Консервативный		-0,5	0,7	1,3	1,9
дефлятор ВВП, %					
Базовый	4,9	6,0	3,3	4,2	4,3
Консервативный		4,9	3,9	4,1	4,3
Цена на нефть марки Юралс, долл. США / барр.					
Базовый	55,6	59,0	50,0	50,0	50,0
Консервативный		50,0	45,0	44,0	44,0
Курс доллара среднегодовой, рублей за доллар США					
Базовый	83,4	81,5	87,4	92,0	96,0
Консервативный		82,5	90,0	94,0	97,5
Индекс потребительских цен на конец года, % к декабрю					
Базовый	5,6	5,2	4,0	4,0	4,0
Консервативный		5,2	4,0	4,0	4,0
Индекс потребительских цен в среднем за год, %					
Базовый	8,7	5,6	4,0	4,0	4,0
Консервативный		5,6	4,0	4,0	4,0
Промышленность, %					
Базовый	1,3	0,6	2,1	2,4	2,5
Консервативный		-1,0	1,5	1,9	2,3
Инвестиции в основной капитал, %					
Базовый	-2,3	-1,5	2,0	2,5	3,0
Консервативный		-3,5	1,0	1,5	2,0
Объем платных услуг населению, %					
Базовый	2,8	1,7	2,1	2,4	2,7
Консервативный		0,8	1,6	2,0	2,3
Оборот розничной торговли, %					
Базовый	4,1	0,8	2,3	2,8	3,1
Консервативный		-0,4	1,7	2,3	2,8
Реальные располагаемые доходы населения, %					
Базовый	7,4	0,8	2,1	2,4	2,7
Консервативный		0,5	1,8	2,3	2,6
Реальная заработная плата, %					
Базовый	4,4	2,2	2,5	2,8	3,0
Консервативный		1,8	2,0	2,5	2,8
Производительность труда, %					
Базовый	0,7	0,5	1,3	1,8	2,4
Консервативный		-0,4	0,6	1,2	1,9
Уровень безработицы, % к рабочей силе					
Базовый	2,2	2,4	2,3	2,3	2,3
Консервативный		2,5	2,4	2,4	2,4
Численность рабочей силы, млн чел.					
Базовый	76,1	76,2	76,3	76,4	76,4
Консервативный		76,2	76,3	76,4	76,4
Фонд заработной платы работников организаций, млрд руб.					
Базовый	52496	56567	60335	64533	69107
Консервативный		56295	59744	63764	68158
Фонд заработной платы работников организаций, % г/г					
Базовый	13,5	7,8	6,7	7,0	7,1
Консервативный		7,2	6,1	6,7	6,9
Численность занятых в экономике, млн чел.					
Базовый	74,4	74,4	74,5	74,6	74,6
Консервативный		74,4	74,4	74,5	74,5

Таблица 8-6 Прогноз основных макроэкономических показателей[17]

Показатель	Источник	2026	2027	2028	2029	2030
Темп роста ВВП, в % к пред. году	Сценарные условия функционирования экономики Российской Федерации, основные параметры прогноза социально- экономического развития Российской	100,4	101,4	101,9	102,4	-

[17] https://euroexpert.ru/analytics

Показатель	Источник	2026	2027	2028	2029	2030
	Федерации и прогнозируемые изменения цен (тарифов) на товары, услуги хозяйствующих субъектов, осуществляющих регулируемые виды деятельности в инфраструктурном секторе, на 2027 г. и на плановый период 2028 г. и 2029 г. (1 кв. 2026 г.)					
	Макроэкономический опрос Банка России (март 2026 г.)	101,0	101,5	101,8	-	-
	Центр макроэкономического анализа, Альфа-Банк, (1 пол. 2026 г.)	100,1	100,3	-		
	Прогноз социально-экономического развития России на 2026-2029 гг. (Центр макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования, июль 2026 г.)	100,5-100,8	100,9-101,2	101,0-101,5	-	-
Индекс потребительских цен на середину года, %	*Консенсус-прогноз НАО «Евроэксперт»*	*5,8%*	*4,8%*	*4,1%*	*4,0%*	*4,0%*
	Сценарные условия функционирования экономики Российской Федерации, основные параметры прогноза социально- экономического развития Российской Федерации и прогнозируемые изменения цен (тарифов) на товары, услуги хозяйствующих субъектов, осуществляющих регулируемые виды деятельности в инфраструктурном секторе, на 2027 г. и на плановый период 2028 г. и 2029 г. (1 кв. 2026 г.)	5,6%	4,0%	4,0%	4,0%	-
	Refinitiv Eikon (1 кв. 2026 г.)	5,5%	4,5%	4,1%	-	-
	Макроэкономический опрос Банка России (от 10.07.2026 -14.07.2026 гг.)	6,0%	4,9%	4,1%	4,0%	-
	Центр макроэкономического анализа, Альфа- Банк, (1 пол. 2026 г.)	6,4%	6,4%	-	-	-
	Refinitiv Eikon (1 кв. 2026 г.)	5,7%	4,7%	4,2%	-	-
	IMF (1 кв. 2026 г.)	5,6%	4,3%	4,2%	4,2%	4,1%
	Консенсус-прогноз Института "Центр развития" (от 18.05.2026–27.05.2026 гг.)	5,4%	4,4%	4,2%	4,0%	4,0%
	Среднесрочный прогноз Банка России (от 24.07.2026 г.)	6,1%	4,8%	4,0%	4,0%	-
Реальные располагаемые денежные доходы населения, в % к пред. году	Прогноз социально-экономического развития России на 2026-2029 гг. (Центр макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования, июль 2026 г.)	101,5-101,9	101,3-101,5	101,5-101,9	101,7-102,0	-
	Сценарные условия функционирования экономики Российской Федерации, основные параметры прогноза социально- экономического развития Российской Федерации и прогнозируемые изменения цен (тарифов) на товары, услуги хозяйствующих субъектов, осуществляющих регулируемые виды деятельности в инфраструктурном секторе, на 2027 г. и на плановый период 2028 г. и 2029 г. (1 кв. 2026 г.)	100,8	102,1	102,4	102,7	-
	Консенсус-прогноз Института "Центр развития" (от 18.05.2026–27.05.2026 гг.)	101,6	101,7	101,7	101,8	101,9
Курс доллара США, руб./долл. США	*Консенсус-прогноз НАО «Евроэксперт»*	*79,72*	*86,96*	*93,03*	*96,96*	*101,85*
	Макроэкономический опрос Банка России (от 10.07.2026-14.07.2026 гг.)	78,40	86,60	92,70	95,80	-
	Консенсус-прогноз Института "Центр развития" (от 18.05.2026 – 27.05.2026 гг.)	79,27	86,85	94,40	99,05	101,85
	Сценарные условия функционирования экономики Российской Федерации, основные параметры прогноза социально- экономического развития Российской Федерации и прогнозируемые изменения цен (тарифов) на товары, услуги хозяйствующих субъектов, осуществляющих регулируемые виды деятельности в инфраструктурном секторе, на 2027 г. и на плановый период 2028 г. и 2029 г. (1 кв. 2026 г.)	81,48	87,43	92,00	96,02	-
Ключевая ставка Банка России, %	*Консенсус-прогноз НАО «Евроэксперт»*	*14,0%*	*11,5%*	*9,4%*	*8,4%*	*8,1%*
	Макроэкономический опрос Банка России (от 10.07.2026 -14.07.2026 гг.)	14,5%	12,2%	10,0%	8,6%	-
	Центр макроэкономического анализа, Альфа- Банк, (1 пол. 2026 г.)	14,5%	12,6%	-	-	-
	Refinitiv Eikon (1 кв. 2026 г.)	13,0%	10,5%	10,0%	-	-
	Консенсус-прогноз Института "Центр развития" (от 18.05.2026–27.05.2026 гг.)	13,7%	10,6%	9,2%	8,5%	8,1%
	Среднесрочный прогноз Банка России (от 24.07.2026 г.)	14,6%	11,5%	8,5%	8,0%	-

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

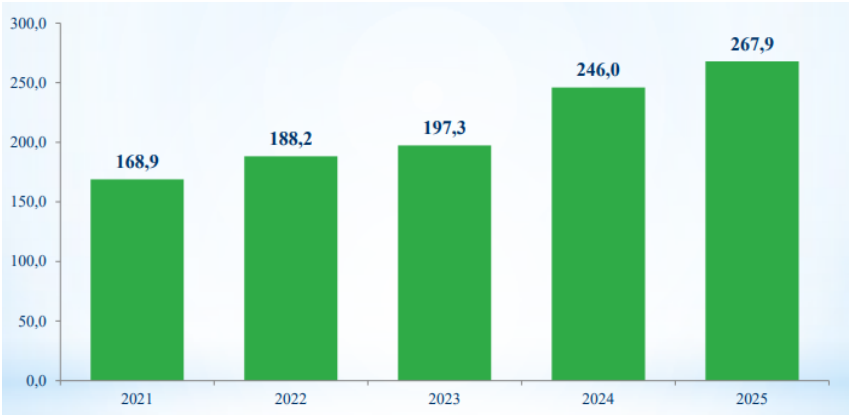
Выводы о степени влияния макроэкономических факторов на рынок объекта оценки

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[18]

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



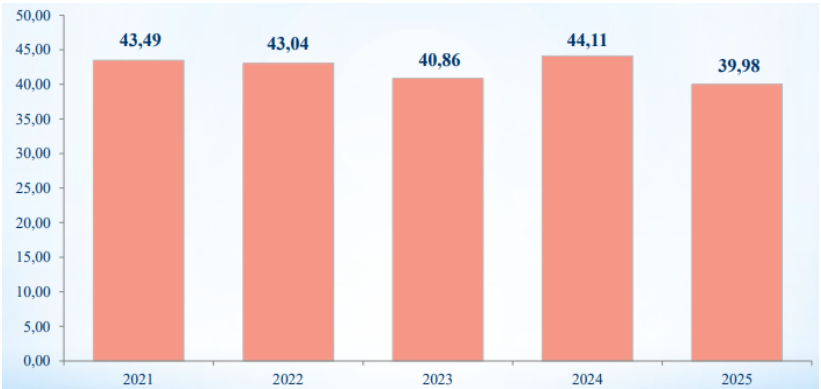
По итогам 2025 года объём отгруженной продукции по всем видам экономической деятельности составил 267,9 млрд. рублей (108,9 % к аналогичному периоду 2024 года).

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



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

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



18 https://www.ramenskoye.ru/images/2026/3/30/Итоги_социально_экономического_развития_Раменского_муниципального_округа_за_2025гpdf.pdf

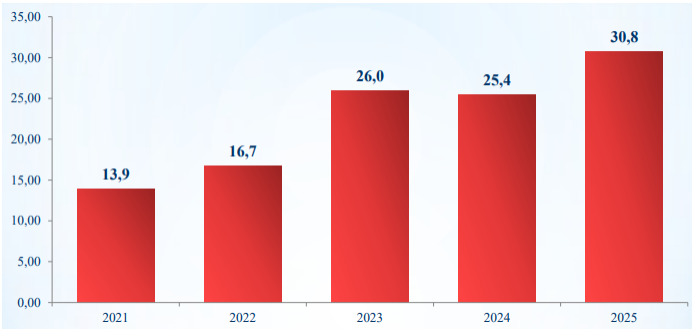
Реализация мяса скота и птицы в живом весе по сельскохозяйственным предприятиям составила 4 тыс. тонн, что ниже соответствующего периода прошлого года на 9,4%. Снижение производства мяса птицы произошло за счет смещения технологической циклограммы в АО «Куриное Царство» филиал «Моссельпром».

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.)



Объем 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.)



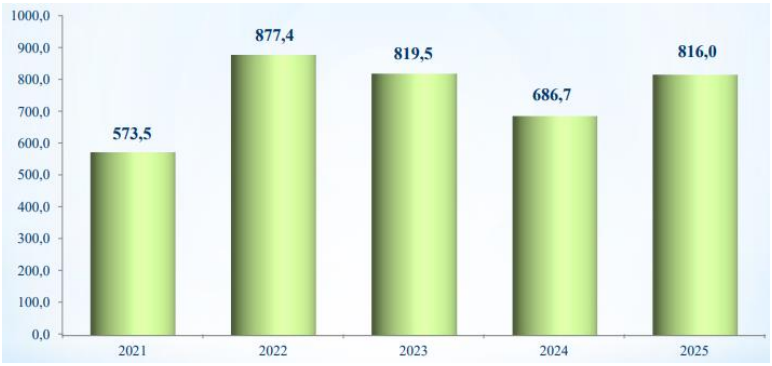
Численность списочного состава занятых в экономике округа по крупным и средним предприятиям за 2025 год составила 57 743 человека, что выше соответствующего периода прошлого года на 0,3 %. Наибольшее увеличение численности занятых наблюдается: в обрабатывающих производствах на 704 чел. (на 5,5 %); в 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. [19]

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;

19 https://cyberpedia.su/8x91a.html

- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и другие пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса;
- апартаменты.

Промышленная недвижимость:

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

Недвижимость социально-культурного назначения:

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

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

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

Таблица 8.2-1 Классификация рынков недвижимости

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

Источник: составлено Оценщиком

Согласно документам, на объект оценки, предоставленным Заказчиком, объектом оценки является право собственности на земельные участки 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

Рынок земельных участков без подряда (УБП) в Московской области по состоянию на II–III квартал 2026 года является доминирующим сегментом загородной недвижимости. На его долю приходится около 87–89% всех сделок с загородной недвижимостью первичного рынка региона и 89% от общего объёма предложения (около 55–61 тыс. лотов в экспозиции).

Рынок перешёл из фазы эмоционального спроса в фазу прагматичного ценообразования: покупатели ориентируются не на абстрактный «кусок земли», а на конкретный сценарий использования — статус, коммуникации, транспортную доступность, инфраструктуру посёлка.

Ключевая ставка Банка России на дату обзора (октябрь 2026) составляет 14% годовых — после снижения с исторического максимума 21% в 2025 году. Регулятор в сентябре 2026 года впервые взял паузу в цикле смягчения, и рынок ожидает сохранения ставки на 14% до конца года.

Доля ипотечных сделок в сегменте ИЖС снизилась с 60–70% (до 2025 года) до 15–20%; средняя рыночная ставка по ипотеке на строительство достигала 20,8% и лишь к концу 2026 года опустилась до ~17–18%. Снижение ключевой ставки медленно возвращает спрос, но основная масса покупателей

УБП использует собственные средства или рассрочку от застройщика. С 1 января 2026 года НДС повышен с 20% до 22%, что прибавило 2–3% к себестоимости строительства и косвенно поднимает ценность земли как альтернативы готовому жилью.

Структура первичного рынка загородной недвижимости Подмосковья (2025–2026):

Сегмент	Доля в предложении	Динамика за год
Участки без подряда (УБП)	89% (≈55–61 тыс. лотов)	+52%
Коттеджи / участки с подрядом	10% (≈6 тыс. лотов)	−20...−23%
Блокированная застройка (таунхаусы)	1%	−2...−44%

Количество сделок на первичном рынке за год выросло на 10% — до 7,2 тыс., при этом спрос на УБП вырос на 17%, а на коттеджи упал на 26%. В первом полугодии 2026 года тенденция сохранилась: на УБП пришлось 87% оборота загородной недвижимости.

Косвенным индикатором активности служат доходы муниципалитетов: за январь–август 2026 года поступления от земельных сделок составили 20,1 млрд руб.

По данным ЦИАН, средняя цена сотки под ИЖС в апреле 2025 года составила 476 тыс. руб. По данным «Инком-Недвижимость», к октябрю 2025 года средняя стоимость участка выросла на 19% год к году — до 2,49 млн руб. за участок (за счёт сокращения предложения на 38% и исчезновения дешёвых лотов). По данным МИР КВАРТИР, за год сотка под ИЖС в Подмосковье и Новой Москве подорожала на 19,9% — до 596 441 руб. По данным CORE.XP, за последние 6 месяцев (на момент октября 2026) прибавка составила 5–10% — рост замедлился.

Ценовая динамика во многом определяется не рыночным ростом стоимости сотки, а изменением структуры предложения — дешёвые участки уходят из экспозиции, доля более дорогих лотов растёт, что механически повышает средние значения.

Разброс цен по направлениям Подмосковья остаётся крайне неоднородным:

Направление	Рост за год	Особенности
Калужское	+59,6%	Лидер роста, спрос подогрет новой инфраструктурой
Боровское	+45,3%	
Киевское	+40,2%	
Новорязанское	+37,5%	Рост выше среднего
Егорьевское	+30,8%	
Новорижское	—	Рост замедлился, упёрся в потолок спроса
Волоколамское	+1,9%	Минимальный рост

Рынок загородных УБП находится на «плато». Системного обвала цен ожидать не стоит из-за высокой себестоимости девелопмента новых поселков и дефицита земли. В ближайшие два квартала рост цен в среднем по области зафиксируется на уровне инфляции (около 5–7% в годовом выражении).

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

При определении справедливой стоимости исследуемых объектов Оценщиком были проанализированы открытые источники информации о ценах предложений по продажам земельных участков на дату определения 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	Юго-Восточное	Земли сельскохозяйственного назначения	для дачного строительства	245	Есть возможность подключения (оплачиваются отдельно)	24 490	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/234873803/
2	оМосковская обл., Раменский муниципальный округ, территориальное управление Гжель	58	Юго-Восточное	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	245	Есть возможность подключения (оплачиваются отдельно)	12 245	https://www.avito.ru/meschherino/zemelnye_uchastki/uchastok_245_ga_snt_dnp_8481118231
3	Московская обл., Раменский муниципальный округ, территориальное управление Ульянинское	61	Юго-Восточное	Земли сельскохозяйственного назначения	для дачного строительства	1628	Есть возможность подключения (оплачиваются отдельно)	30 713	https://www.avito.ru/voskresensk/zemelnye_uchastki/uchastok_1628_ga_snt_dnp_8236903421
4	Московская область, Раменский муниципальный округ, с. Степановское	63	Юго-Восточное	Земли сельскохозяйственного назначения	для дачного строительства	250	Есть возможность подключения (оплачиваются отдельно)	22 000	https://ramenskoe.domclick.ru/card/sale__lot__1802710935
5	Раменский муниципальный округ, д. Лысцево	68	Юго-Восточное	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	245	Есть возможность подключения (оплачиваются отдельно)	22 449	https://www.avito.ru/meschherino/zemelnye_uchastki/uchastok_245_ga_snt_dnp_7649860515
6	Московская область, Раменский муниципальный округ, КонтинентЪ коттеджный поселок, проезд Центральный	44	Юго-Восточное	Земли сельскохозяйственного назначения	Под дачное строительство	4848,00	Есть возможность подключения (оплачиваются отдельно)	50 000	https://www.cian.ru/sale/suburban/280930599/
7	Московская обл., Раменский г.о., коттеджный пос. Южное Полесье	57	Юго-Восточное	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	223,00	Есть возможность подключения (оплачиваются отдельно)	15 471	https://www.avito.ru/bronnitsy/zemelnye_uchastki/uchastok_446_ga_snt_dnp_1007881073
8	Раменский муниципальный округ, д. Лысцево	68	Юго-Восточное	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	245	Есть возможность подключения (оплачиваются отдельно)	19 890	https://domclick.ru/card/sale__lot__1537298615
9	Московская обл., Раменский г.о., сельское поселение Ульянинское	69	Юго-Восточное	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	350	Есть возможность подключения (оплачиваются отдельно)	14 286	https://www.avito.ru/meschherino/zemelnye_uchastki/uchastok_35_ga_snt_dnp_8267036332

№ 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
10	Московская область, Раменский муниципальный округ, д. Давыдово	59	Юго-Восточное	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	270	Есть возможность подключения (оплачиваются отдельно)	12 222	https://www.cian.ru/sale/suburban/324393306/
11	Московская область, Раменский муниципальный округ, Карпово Кантри Клаб коттеджный поселок	53	Юго-Восточное	Земли сельскохозяйственного назначения	Для дачного строительства	10,00	Есть возможность подключения (оплачиваются отдельно)	85 000	https://www.cian.ru/sale/suburban/331912357/
12	Московская обл., Раменский муниципальный округ, КП Карпово кантри клаб	53	Юго-Восточное	Земли сельскохозяйственного назначения	Для дачного строительства	9,00	Есть возможность подключения (оплачиваются отдельно)	78 889	https://www.cian.ru/sale/suburban/209725541/
13	Московская обл., Раменский муниципальный округ, квартал 20459	53	Юго-Восточное	Земли сельскохозяйственного назначения	Для дачного строительства	10,10	Есть возможность подключения (оплачиваются отдельно)	79 208	https://www.avito.ru/elektroizolyator/zemelnye_uchastki/uchastok_101_sot._snt_dnp_4469332683
14	Московская область, Раменский городской округ, Карпово Кантри Клаб коттеджный поселок, 316	53	Юго-Восточное	Земли сельскохозяйственного назначения	Для дачного строительства	12,60	Есть возможность подключения (оплачиваются отдельно)	56 111	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/291291212/
15	Московская обл., Раменский муниципальный округ, ДНТ Васильково	52	Юго-Восточное	Земли сельскохозяйственного назначения	Для дачного строительства	12,00	Есть возможность подключения (оплачиваются отдельно)	83 333	https://www.avito.ru/elektroizolyator/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot._snt_dnp_8078946811
16	Московская обл., Раменский муниципальный округ, коттеджный пос. Карпово Кантри Клаб	53	Юго-Восточное	Земли сельскохозяйственного назначения	Для дачного строительства	10,00	Есть возможность подключения (оплачиваются отдельно)	76 200	https://www.avito.ru/elektroizolyator/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._snt_dnp_7239489242

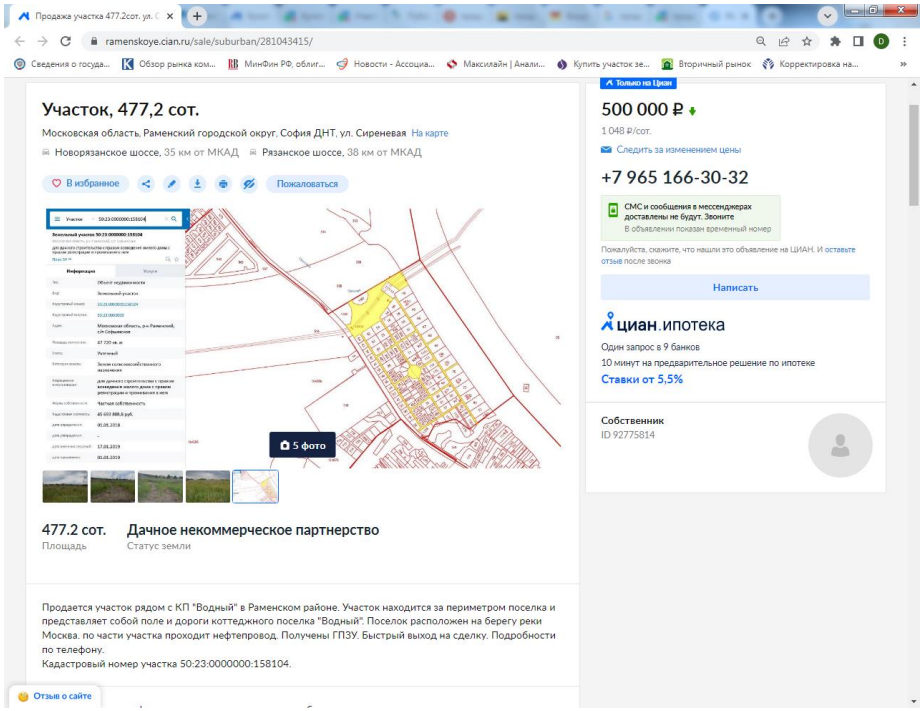
Источник: данные Интернет, анализ Оценщика

Таблица 8.4-2 Диапазон цен предложений по продаже земельных участков

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	12 222
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	85 000
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	42 657

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/


Продажа участка 477.2сот. ул.
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, 38 км от МКАД
В избранное
Пожаловаться
5 фото
477.2 сот.
Площадь
Дачное некоммерческое партнерство
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
Только на Циан
500 000 ₽
1 048 ₽/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 92775814

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

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

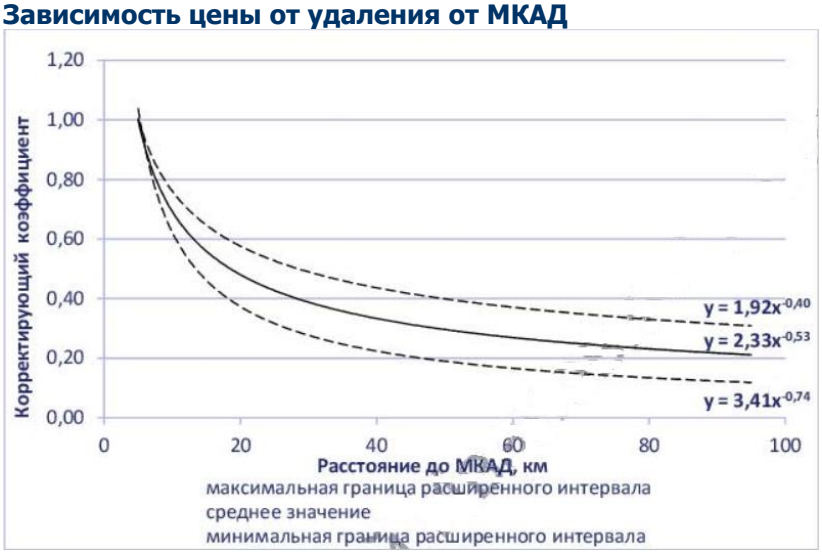
отношения цен земельных участков с различным функциональным назначением (ВРИ)		объект-аналог						
		под коммерческую застройку	под индустриальную застройку	под жилую застройку (ИЖС)	под объекты рекреации	под жилую застройку (ЛПХ)	под жилую застройку (СНТ, дачи)	с/х назначения
объект оценки	под коммерческую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

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 разница в цене в зависимости от отдаленности 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

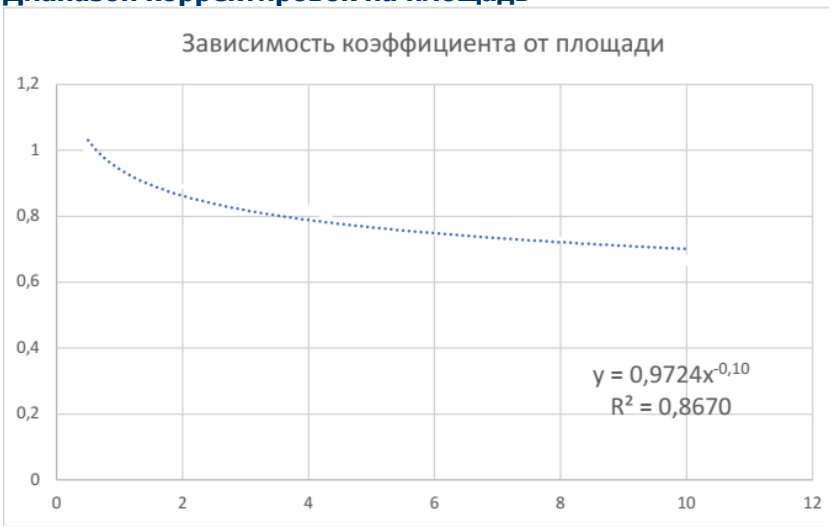


Площадь земельного участка.

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 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



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

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.	12 222
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	85 000
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	42 657

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 применим 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^2 при продажах земли под застройку в населенных пунктах с плотной застройкой;

При анализе продаж застроенных участков используются следующие единицы сравнения:

- цена за 1 м^2 общей площади улучшений — при продаже объектов недвижимости, которые настолько схожи по своим характеристикам, что их просто можно сравнивать друг с другом в м2
В качестве единицы сравнения выбрана удельная стоимость объекта недвижимости за 1 сотку. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на рынке земельных участков.

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах

Были проанализированные данные интернет-ресурсов по продаже земельных участков. Было выявлено достаточное количество предложений[20] 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,

20 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		https://www.avito.ru/mescherino/zemelnye_uchastki/uchastok_245_ga_snt_dnp_8481118231	https://ramenskoe.domclick.ru/card/sale__lot__18027 10935	https://www.cian.ru/sale/suburban/324393306/
Место нахождения	Московская обл., Раменский район, вблизи д. Татаринцево	оМосковская обл., Раменский муниципальный округ, территориальное управление Гжель	Московская область, Раменский муниципальный округ, с. Степановское	Московская область, Раменский муниципальный округ, д. Давыдово
Удаленность от МКАД, км	56	58	63	59
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 сельскохозяйственного производства	для дачного строительства	для сельскохозяйственного производства
Передаваемые права	собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Площадь участка, сотка	674,93	245	250	270
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.		3 000 000	5 500 000	3 300 000
Цена предложения за 1 сотку, руб.		12 245	22 000	12 222

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		https://www.cian.ru/sale/suburban/209725541/	https://www.avito.ru/elektroizolyator/zemelnye_uchastki/uchastok_101_sot._snt_dnp_4469332683	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/291291212/	https://www.avito.ru/elektroizolyator/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._snt_dnp_7239489242
Место нахождения	Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское	Московская обл., Раменский муниципальный округ, КП Карпово кантри клаб	Московская обл., Раменский муниципальный округ, квартал 20459	Московская область, Раменский городской округ, Карпово Кантри Клаб коттеджный поселок, 316	Московская обл., Раменский муниципальный округ, коттеджный пос. Карпово Кантри Клаб
Удаленность от МКАД, км	53	53	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	9,00	10,10	12,60	10,00
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.		710 000	800 000	707 000	762 000

Характеристики	Оцениваемый объект	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Цена предложения за 1 сотку, руб.		78 889	79 208	56 111	76 200

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		12 245	22 000	12 222
Общая площадь	сот.	674,93	245,00	250,00	270,00
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав					
Качество прав		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		12 245	22 000	12 222
Обременения		Доверительное управление	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		12 245	22 000	12 222
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки					
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		12 245	22 000	12 222
Условия продажи					
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		12 245	22 000	12 222
Расходы, производимые непосредственно после покупки					
Особые расходы		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		12 245	22 000	12 222
Условия рынка					
Время продажи			Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		12 245	22 000	12 222
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-15,52%	-15,52%	-15,52%
Скорректированная цена	руб./сот.		10 345	18 586	10 325
Местоположение объекта					
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.		10 345	18 586	10 325
Направление		Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		10 345	18 586	10 325
Удаленность от МКАД	км	56	58	63	59
Корректировка	%		1,40%	4,81%	2,10%
Скорректированная цена	руб./сот.		10 490	19 480	10 542
Использование или зонирование					

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
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.		10 490	19 480	10 542
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.		10 490	19 480	10 542
Физические характеристики					
Площадь земельного участка	сот.	674,93	245,00	250,00	270,00
Корректировка	%		-10,00%	-9,00%	-9,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		13 973	17 727	14 198
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.		13 973	17 727	14 198
Экономические характеристики					
Наличие подъездных путей		Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		13 973	17 727	14 198
Процедура согласования					
Общая валовая коррекция			59,40%	13,81%	59,10%
1/(Sn+1)			0,627	0,879	0,629
Весовой коэффициент			0,2937	0,4117	0,2946
Вклад аналога			4104	7298	4183
Стоимость за 1 сотку	**руб./сот.**	**15 585**			

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		78 889	79 208	56 111	76 200
Общая площадь	сот.	4,33	9,00	10,10	12,60	10,00
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав						
Качество прав		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		78 889	79 208	56 111	76 200
Обременения		Доверительное управление	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		78 889	79 208	56 111	76 200
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки						
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		78 889	79 208	56 111	76 200
Условия продажи						
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		78 889	79 208	56 111	76 200
Расходы, производимые непосредственно после покупки						
Особые расходы		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		78 889	79 208	56 111	76 200
Условия рынка						
Время продажи			Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		78 889	79 208	56 111	76 200
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-15,52%	-15,52%	-15,52%	-15,52%
Скорректированная цена	руб./сот.		66 645	66 915	47 403	64 374
Местоположение объекта						
Место нахождения		Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское	Московская обл., Раменский муниципальный округ, КП Карпово кантри клаб	Московская обл., Раменский муниципальный округ, квартал 20459	Московская область, Раменский городской округ, Карпово Кантри Клаб коттеджный поселок, 316	Московская обл., Раменский муниципальный округ, коттеджный пос. Карпово Кантри Клаб
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		66 645	66 915	47 403	64 374
Направление		Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		66 645	66 915	47 403	64 374
Удаленность от МКАД	км	53	53	53	53	53
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		66 645	66 915	47 403	64 374
Использование или зонирование						
Категория земли		Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		66 645	66 915	47 403	64 374
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.		66 645	66 915	47 403	64 374
Физические характеристики						
Площадь земельного участка	сот.	4,33	9,00	10,10	12,60	10,00
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		66 645	66 915	47 403	64 374

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
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%
Скорректированная цена	руб./сот.		66 645	66 915	47 403	64 374
Экономические характеристики						
Наличие подъездных путей		Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		66 645	66 915	47 403	64 374
Процедура согласования						
Общая валовая коррекция			0%	0%	0%	0%
1/(Sn+1)			1,000	1,000	1,000	1,000
Весовой коэффициент			0,250	0,250	0,250	0,250
Вклад аналога			16 661	16 729	11 851	16 094
Стоимость за 1 сотку	**руб./сот.**	**61 335**				

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:

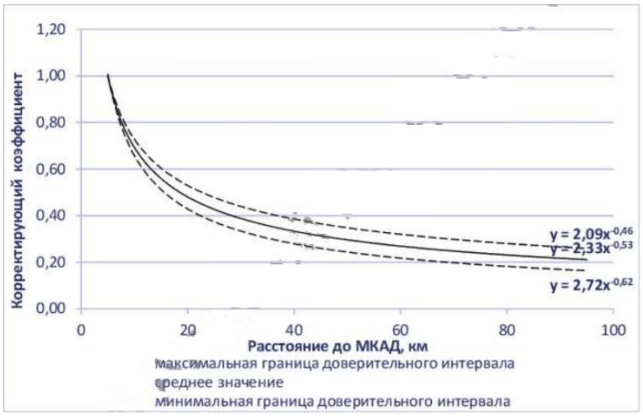


Таблица 9.2-5 Корректировка на удаленность от МКАД для участков, предназначенных под зоны общего пользования

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Удаление от МКАД, сот.	56	58	63	59
Коэффициент удаления	0,3837	0,3784	0,3661	0,3758
Величина корректировки		1,40%	4,81%	2,10%

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	1,08	1,11	1,24	1,83
	под объекты рекреации	0,39	0,56	0,93	1,00	1,03	1,15	1,70
	под жилую застройку (ЛПХ)	0,38	0,54	0,90	0,97	1,00	1,12	1,65
	под жилую застройку (СНТ, дачи)	0,34	0,49	0,81	0,87	0,89	1,00	1,48
	с/х назначения		0,33	0,55	0,59	0,61	0,68	1,00

Корректировка была принята в размере 48% для объекта аналога №1 и №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

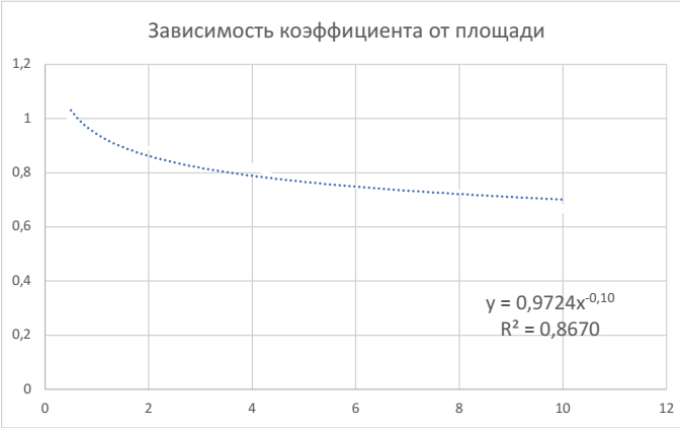


Таблица 9.2-6 Корректировка на площадь

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Удаление от МКАД, сот.	674,93	245,00	250,00	270,00
Коэффициент удаления	0,3198	0,3539	0,3532	0,3505
Величина корректировки		-10%	-9%	-9%

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:

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

К – 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

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

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 9.2-7 Итоговый расчет стоимости земельных участков

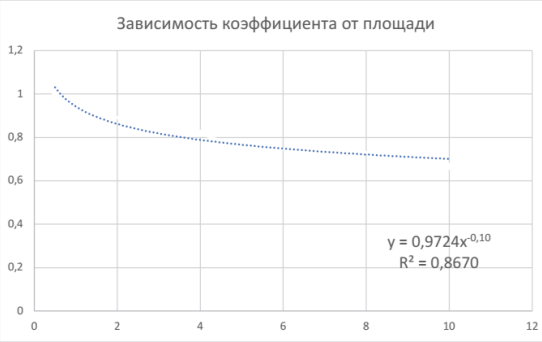
№ п/п	Кадастровый номер	Площадь участка, м²	Стоимость за 1 сотку условного участка, руб.	Корректировка на площадь	Индивидуальные особенности участка	Корректировка на индивидуальные особенности участка, %, руб.	Удельная стоимость за сотку после внесения корректировок, руб.	Стоимость земельного участка (округленно), руб.
1	50:23:0050384:1049	41 356	16 364	5%	ЗОП (дорога)	-94%	982	406 100
2	50:23:0050384:1120	4 600	18 546	19%	ЗОП (расположен под высоковольтной линией передач)	-94%	1 113	51 200
3	50:23:0050384:1121	27 386	16 988	9%	ЗОП (для размещения очистных сооружений)	-94%	1 019	279 100
4	50:23:0000000:1245	22 729	17 299	11%	ЗОП (дорога)	-94%	1 038	235 900
5	50:23:0000000:1246	21 632	17 455	12%	ЗОП (расположен под высоковольтной линией передач)	-94%	1 047	226 500
6	50:23:0000000:1247	67 493	15 585	0%	ЗОП (дорога)	-94%	935	631 100
7	50:23:0000000:1248	5 631	18 546	19%	ЗОП (дорога)	-94%	1 113	62 700
8	50:23:0050384:733	16 835	17 923	15%	ЗОП (расположен под высоковольтной линией передач)	-94%	1 075	181 000
9	50:23:0020379:3561	433	61 335		-	0%	61 335	265 600
10	50:23:0050384:622	1 244	18 546	19%	ЗОП (размещение трансформаторной подстанции)	-94%	1 113	13 800
11	50:23:0050384:770	935	18 546	19%	ЗОП (размещение трансформаторной подстанции)	-94%	1 113	10 400
	ИТОГО							**2 363 400**

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:[21]

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 доходить 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 ограниченно и может доходить до 50-60%.

Таблица 9.2-8 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://kotteg.com/stati-o-kottedzhah-stroitelstve/read/kottedzhnie-poselki/

21 по материалам компаний «Абсолют менеджмент», «МИЭЛЬ-Загородная недвижимость», «ГУД ВУД», Vesco Consulting http://kotteg.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.)[22], 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:

22http://www.ocenchik.ru/docs/1301-sorazmernaya-plata-za-servitu

Таблица 9.2-9 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	**Значительная, практически вся (или вся) площадь объекта недвижимого имущества**
Степень ограничения пользования	Незначительная, практически не составляет препятствий для использования собственником	Ниже среднего, составляет незначительные препятствия для использования собственником объекта недвижимого имущества	Среднее, собственник теряет возможность использовать объект недвижимого имущества таким же образом, как до установления сервитута, но имеет возможность использовать объект иным способом	Выше среднего, составляет значительные препятствия для использования собственником объекта недвижимого имущества	**Значительная, собственник практически теряет возможность использовать объекта недвижимого имущества**
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	**Высокая, сервитут используется интенсивно, постоянно**
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 ограничении при совершении сделок	Средняя, сервитут влияет на распоряжение объектом недвижимого имущества	**Выше среднего. Наличие сервитута воспринимается участниками рынка как значительное ограничении при совершении сделок**	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)	**94%**				

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. СОГЛАСОАВАНИЕ 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	2 363 400	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 выполненные 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:

2 363 400 (Два миллиона триста шестьдесят три тысячи четыреста) рублей

в том числе

№ п/п	Объект права	Кадастровый номер	Индивидуальные характеристики	Площадь участка, м²	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	406 100
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	51 200
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	279 100
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	235 900
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	226 500
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	631 100
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	62 700
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	181 000
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	265 600

№ п/п	Объект права	Кадастровый номер	Индивидуальные характеристики	Площадь участка, м²	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
	ИТОГО				**2 363 400**

Оценщик _____ **А.И. Делов**

Границы интервала стоимости объекта оценки

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

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:

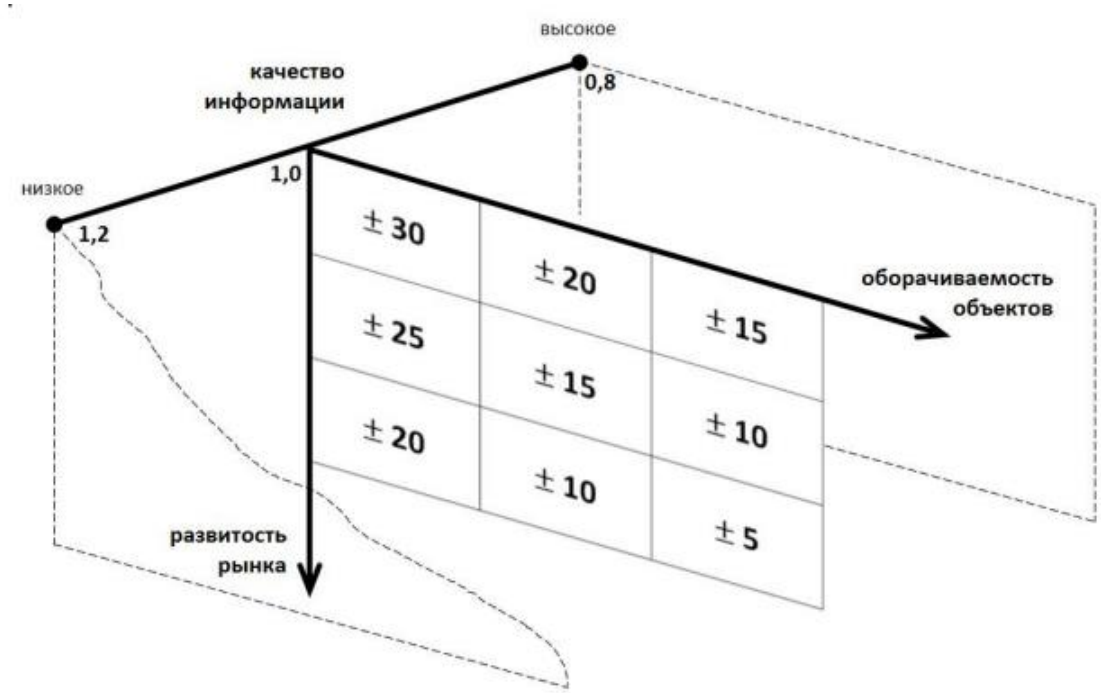
$$i = i_{1,2} * k_3, \text{ где:}$$

i – итоговый интервал стоимости;

i 1,2 – интервал стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов);

k3 – 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:



23 https://srosovet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-intervala-itogovoj-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, м²	Нижняя граница интервала стоимости, руб.	Определенная стоимость объекта (округленно), руб.	Верхняя граница интервала стоимости, руб.
1	50:23:0050384:1049	41 356	333 002	406 100	479 198
2	50:23:0050384:1120	4 600	41 984	51 200	60 416
3	50:23:0050384:1121	27 386	228 862	279 100	329 338
4	50:23:0000000:1245	22 729	193 438	235 900	278 362
5	50:23:0000000:1246	21 632	185 730	226 500	267 270
6	50:23:0000000:1247	67 493	517 502	631 100	744 698
7	50:23:0000000:1248	5 631	51 414	62 700	73 986
8	50:23:0050384:733	16 835	148 420	181 000	213 580
9	50:23:0020379:3561	433	217 792	265 600	313 408
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
	Итого		**1 937 988**	**2 363 400**	**2 788 812**

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

1. Правовая информация

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

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»
RUSSIAN SOCIETY OF APPRAISERS

ОГРН 1207700240813 | ИНН 9701159733
107078, г. Москва, а/я 308 | Тел.: (495) 120-01-14, (495) 662-74-25 | E-mail: info@sroroo.ru | Web: www.sroroo.ru

Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Делова Андрея Игоревича
(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Делов Андрей Игоревич
(Ф.И.О. оценщика)

является членом РОО и включен(а) в реестр «06» ноября 2014 г. за регистрационным номером 009234

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат:
1. №037854-1 от 03.06.2024, Оценка недвижимости, действителен до 03.06.2027;
2. №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 "ФандОценка" (ИНН 7707726600)

Стаж в области оценочной деятельности: 15 лет

Общий стаж: 15 лет

Информация о страховании ответственности оценщика:
1. Акционерное общество "АльфаСтрахование". Договор № 433-262626/26/0325R/776/0000001/26-009234 от 09.06.2026 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.07.2026 по 31.12.2027;
2. Страховое публичное акционерное общество "Ингосстрах". Договор № 433-262626/26/0325R/776/0000001/26-009234 от 09.06.2026 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.07.2026 по 31.12.2027;
3. Страховое акционерное общество "Ресо-Гарантия". Договор № 922/2914831290 от 12.12.2025 на сумму 5000000 руб., срок действия с 01.01.2026 по 31.12.2026

Информация о наличии жалоб и дисциплинарных взысканий: По состоянию на 08.07.2026 незавершенные 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 (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 08 июля 2026 г.
Дата составления выписки 08 июля 2026 г.

Исполнительный директор С.Д. Заякин

АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:

Делов Андрей Игоревич
(фамилия, имя и отчество)

ИНН 503231292110
(инн)

включен в реестр членов РОО:

06 ноября 2014 года, регистрационный № 009234

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент Ю.В. Козырь

М.П.

0002649 *

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 037854-1 « 03 » июня 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Делову Андрею Игоревичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от « 03 » июня 20 24 г. № 351

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 03 » июня 20 27 г.

023367 - КА1



Жоғары білім туралы

ДИПЛОМ

ЖБ № 0202232

Осы диплом Делов Андрей Игоревичке берілді, ол 2008 жылы Алматы экономика және статистика академиясына түсіп, 2010 жылы 050908 "Бағалау" мамандығы бойынша Алматы экономика және статистика академиясын жоғары білім берудің кәсіптік оқу бағдарламасын толық меңгеріп шықты.

Мемлекеттік аттестаттау комиссиясының 2010 жылғы «20» сәуірдегі шешімімен оған бағалау біліктілігі және (немесе) БАКАЛАВР академиялық дәрежесі берілді.

Мемлекеттік аттестаттау комиссиясының төрағасы
Ректор
Қолтаңбы
М.О.

Алматы қаласы
2010 жылғы «07» маусым
Тіркеу нөмірі 2579

ДИПЛОМ

о высшем образовании

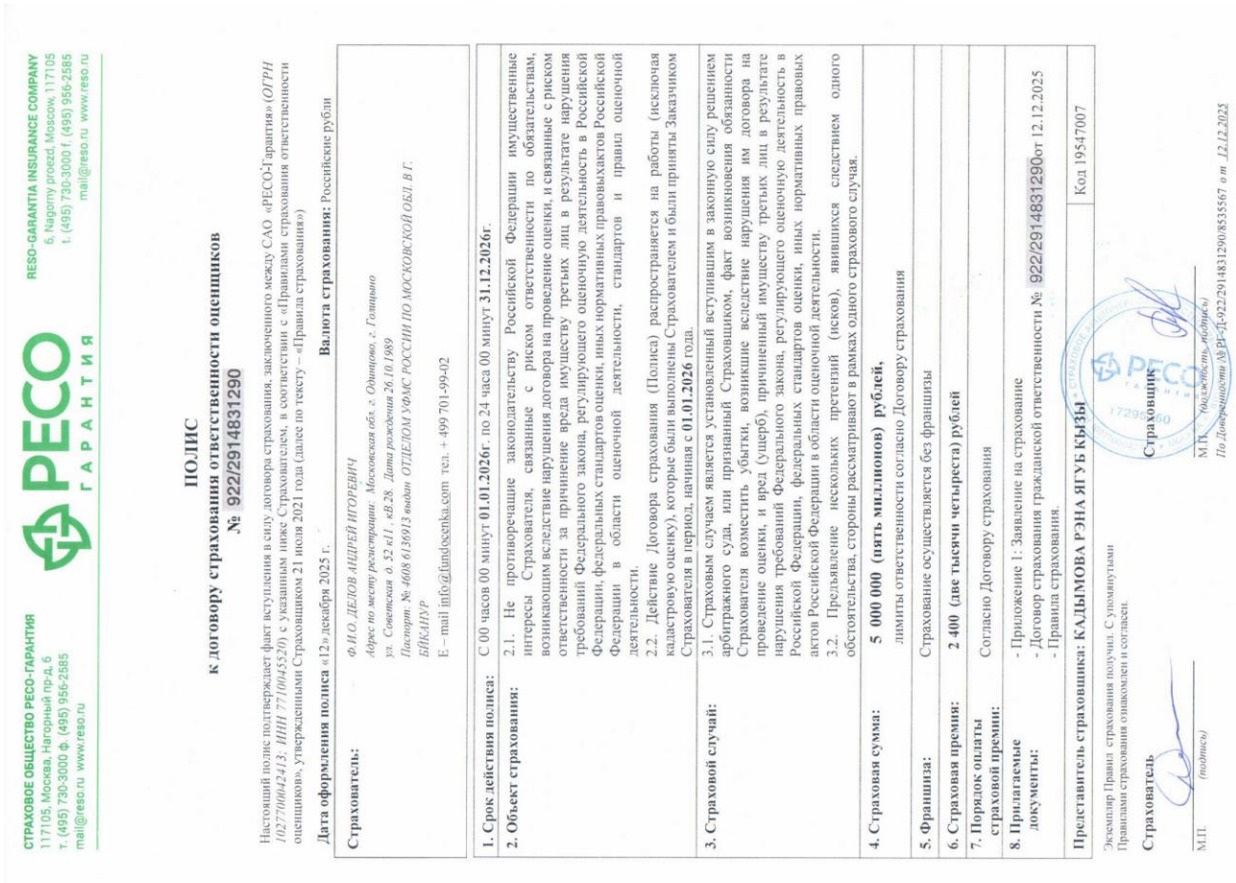
ЖБ № 0202232

Настоящий диплом выдан Делову Андрею Игоревичу в том, что он в 2008 году поступил в Алматинскую академию экономики и статистики и в 2010 году полностью освоил профессиональную учебную программу высшего образования по специальности 050908 "Оценка" Алматинской академии экономики и статистики

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

Председатель Государственной аттестационной комиссии
Ректор
Секретарь
М.П.

Город Алматы
«07» июня 2010 года
Регистрационный номер 2579



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

RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY
6, Nagorny proezd, 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 1027700042413; ИНН 7710045520) 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, г. Одинцово, г. Голицыно* *ул. Советская д. 52 кв11 , кв 28. Дата рождения 26.10.1989* *Паспорт: № 4608 613693 выдан ОТДЕЛОМ УФМС РОССИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛ. В Г. БАКАНУР* E – mail info@fundocenka.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 противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовыхактов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с **01.01.2026** года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности 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. Предъявление 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 № 922/2914831290от 12.12.2025 - Правила страхования.
Представитель страховщика: КАЛЫМОВА РЭНА ЯГУБ КЫЗЫ	Код 19547007

Экземпляр Правил страхования получил. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П. (подпись)

Страховщик

М.П. (подпись)

По Доверенности № РГ-Д-922/2914831290/8535567 от 12.12.2025

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

RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY
6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000 f. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС
к договору страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки № 922/2914832718

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (*ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520*) 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 «11» декабря 2025 г. **Валюта страхования:** Российские рубли

Страхователь:	*Наименование организации* / Общество с ограниченной ответственностью «ФандОценка» Юридический адрес: 125284, город Москва, ш. Хорошёвское, д. 32А, пом. XIII ком. 83.87 ОГРН. 1107746432903 от 26 мая 2010 г. ИНН: 7707726600 E – mail info@fundocenka.com тел. + 7 (499) 701-99-02 р/с 40702810326030000048 банк «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) в г. Москве БИК 044525795
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 противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовыхактов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с **01.01.2026** года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности 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. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	**300 000 000 (триста миллионов) рублей,** лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	**55 800 (пятьдесят пять тысяч восемьсот) рублей**
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности № 922/2914832718 от 11.12.2025 - Правила страхования.
Представитель страховщика: КАДЫМОВА РЭНА ЯГУБ-КЫЗЫ	Код 19547007

Экземпляр Правил страхования получил. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П. (подпись)

Страховщик

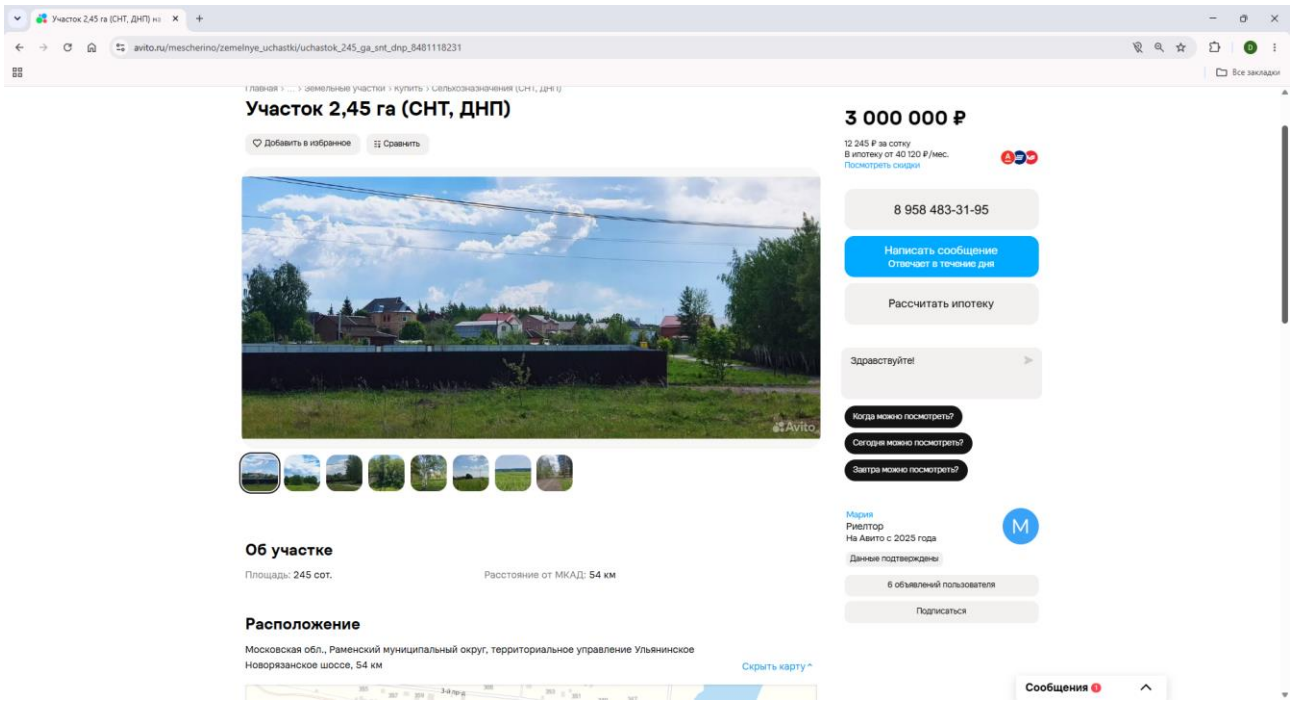
М.П. (должность, подпись)

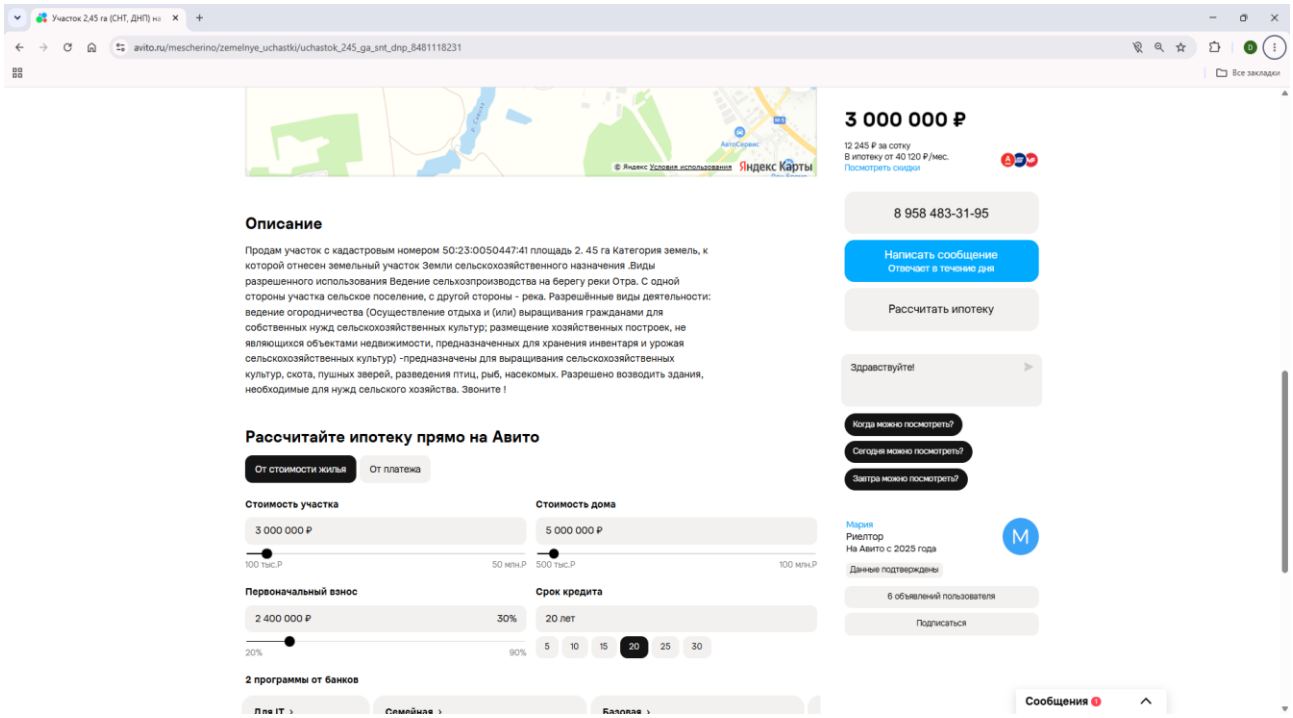
По Доверенности № РГ-Д-ДАП-36-922/2914832718/19547007 от 12/12/2025

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ

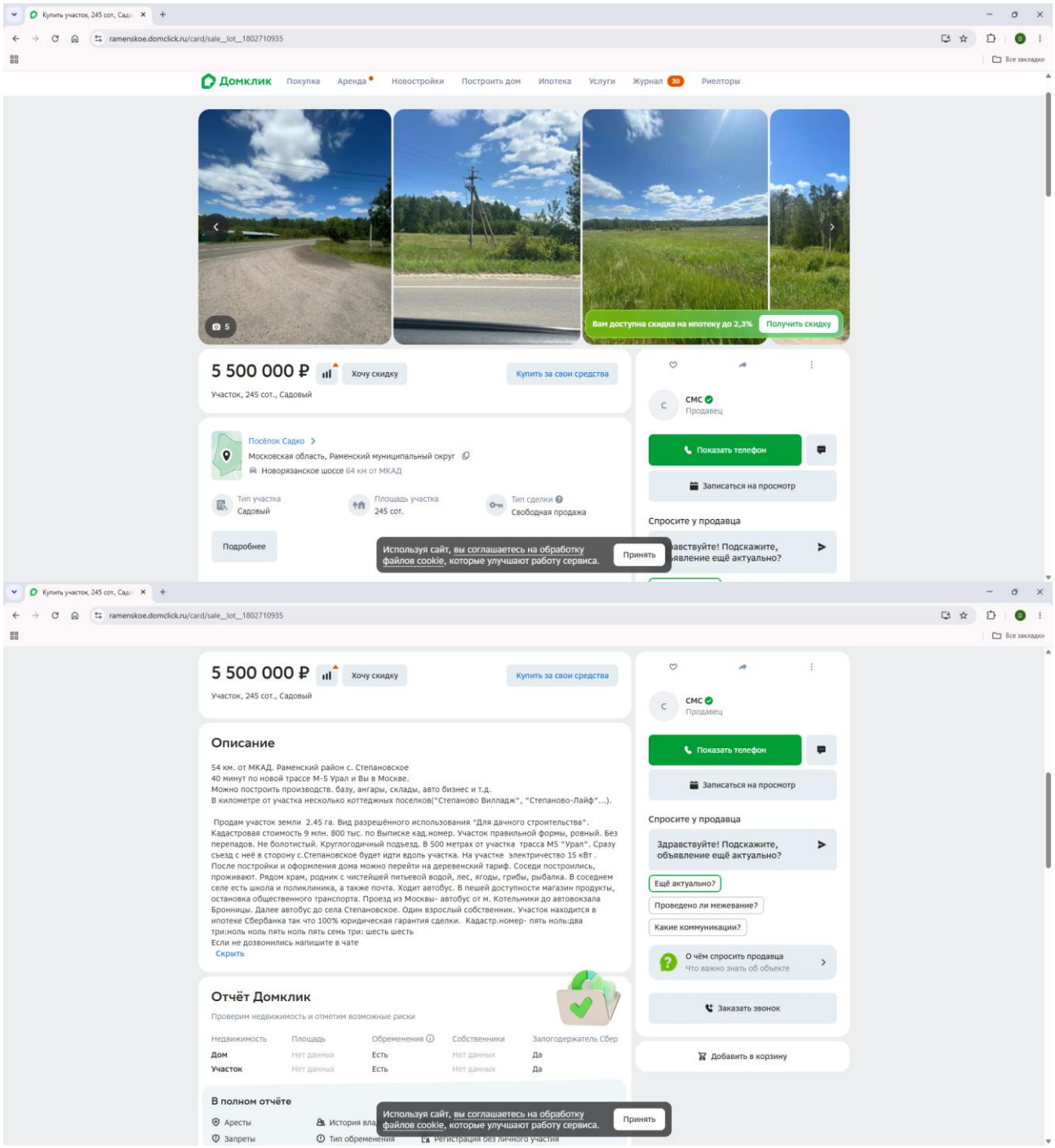
Земельные участки предназначенные под зоны общего пользования

Объект-аналог №1

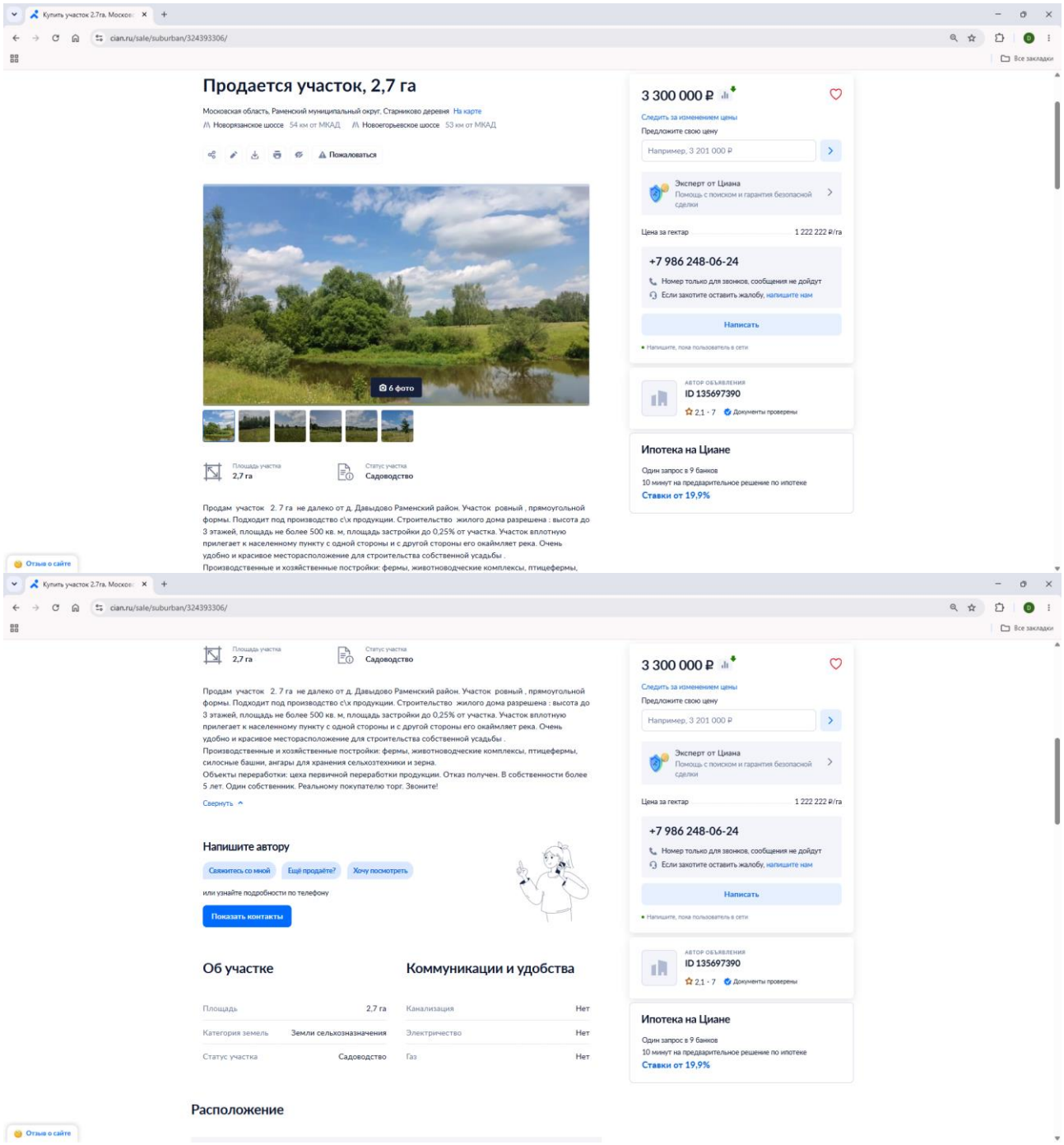




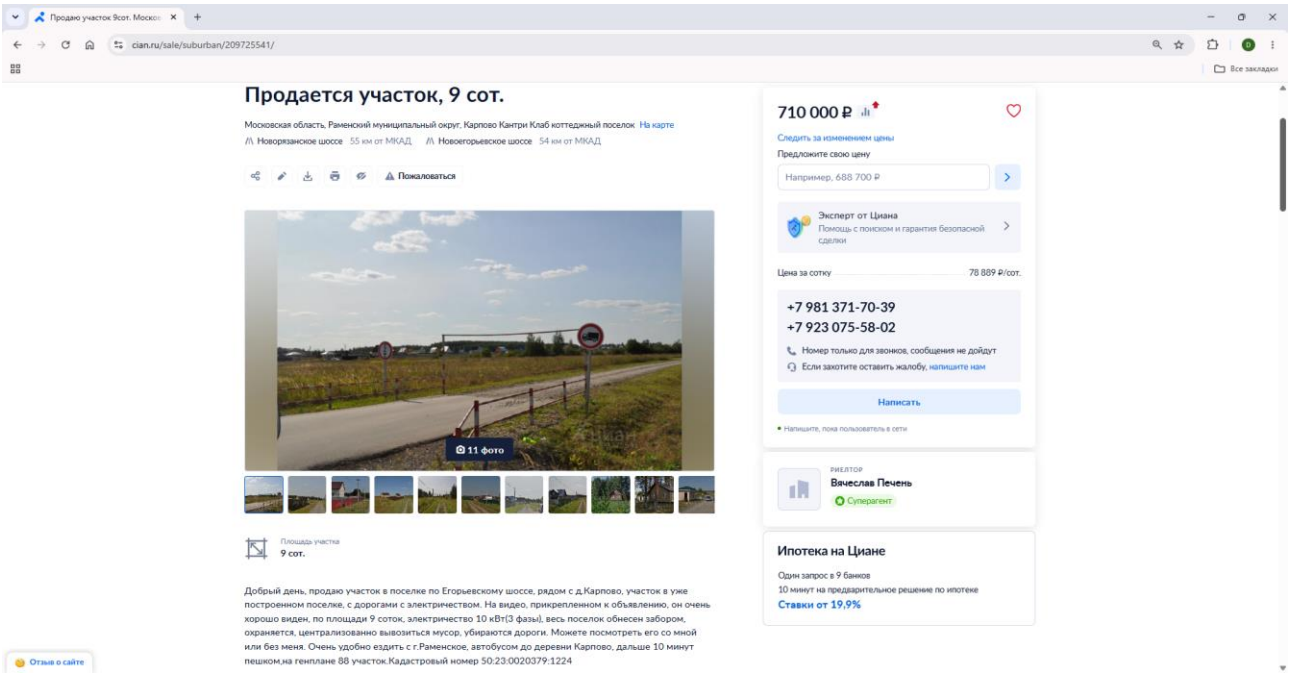
Объект-аналог №2



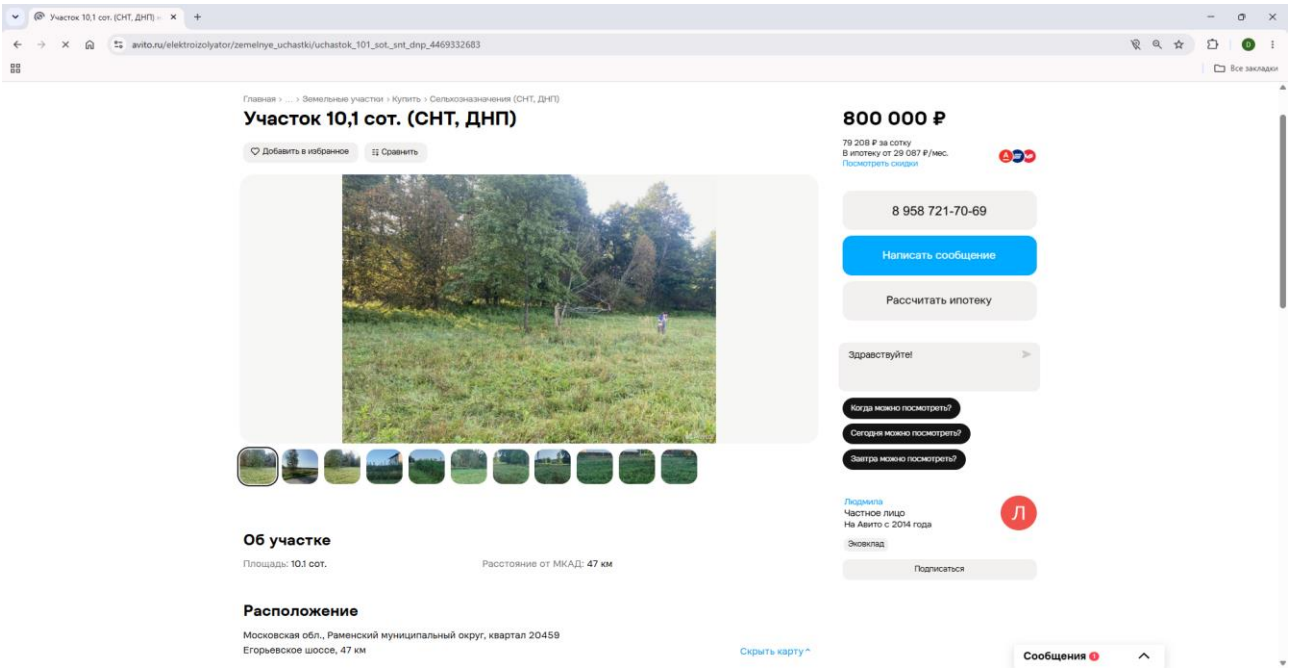
Объект-аналог №3

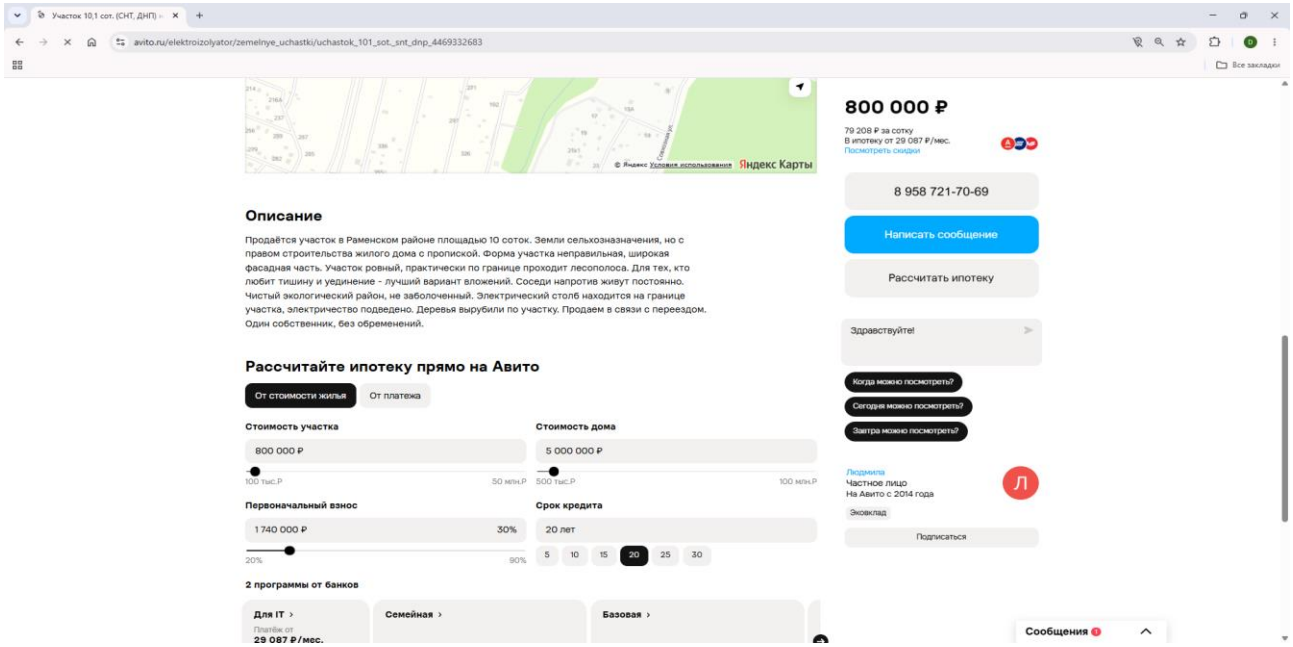


Земельные участки предназначенные для дачного строительства
Объект-аналог №1

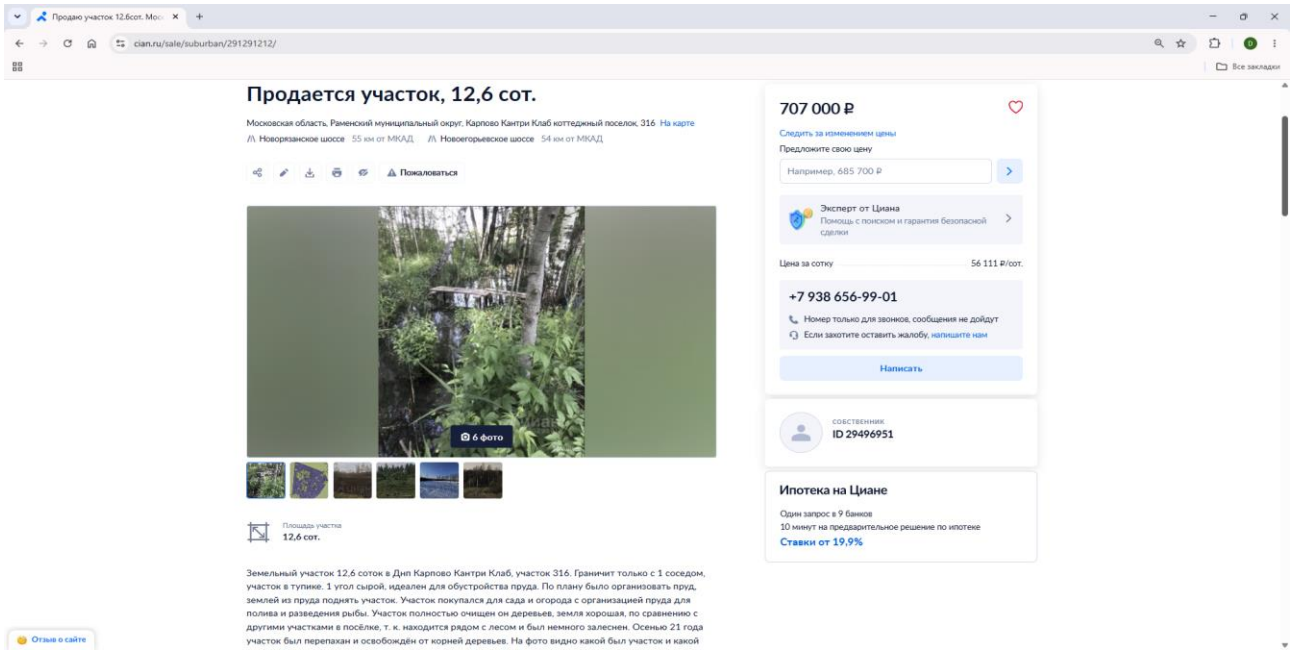


Объект-аналог №2

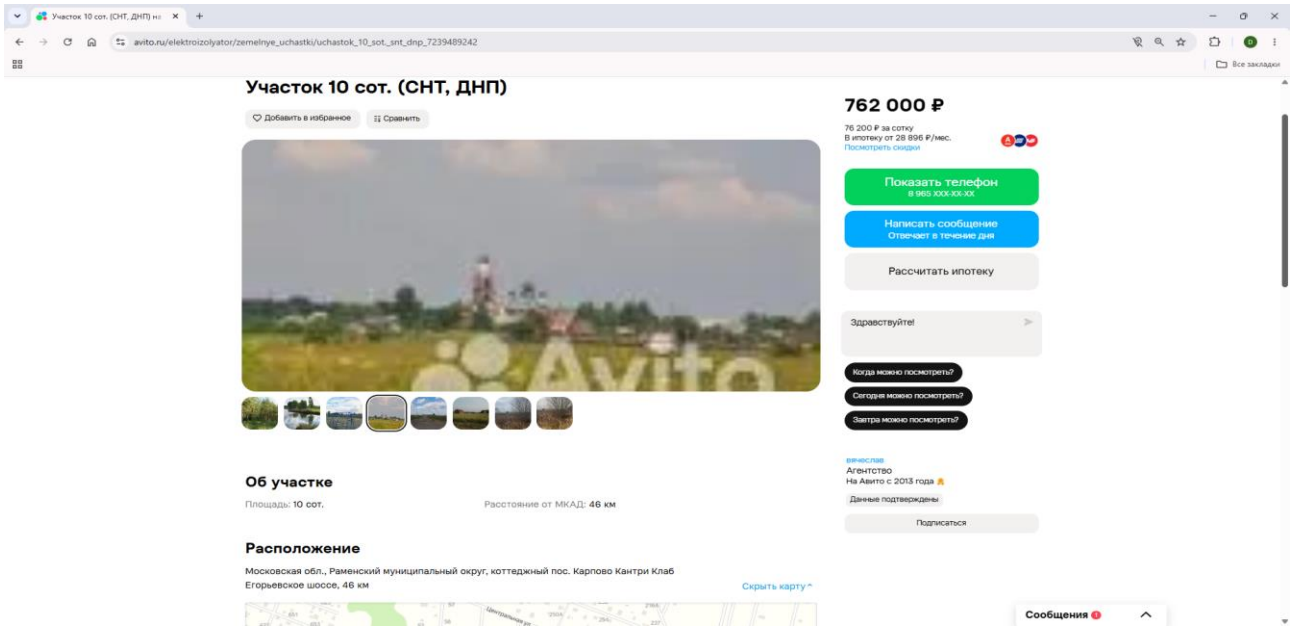


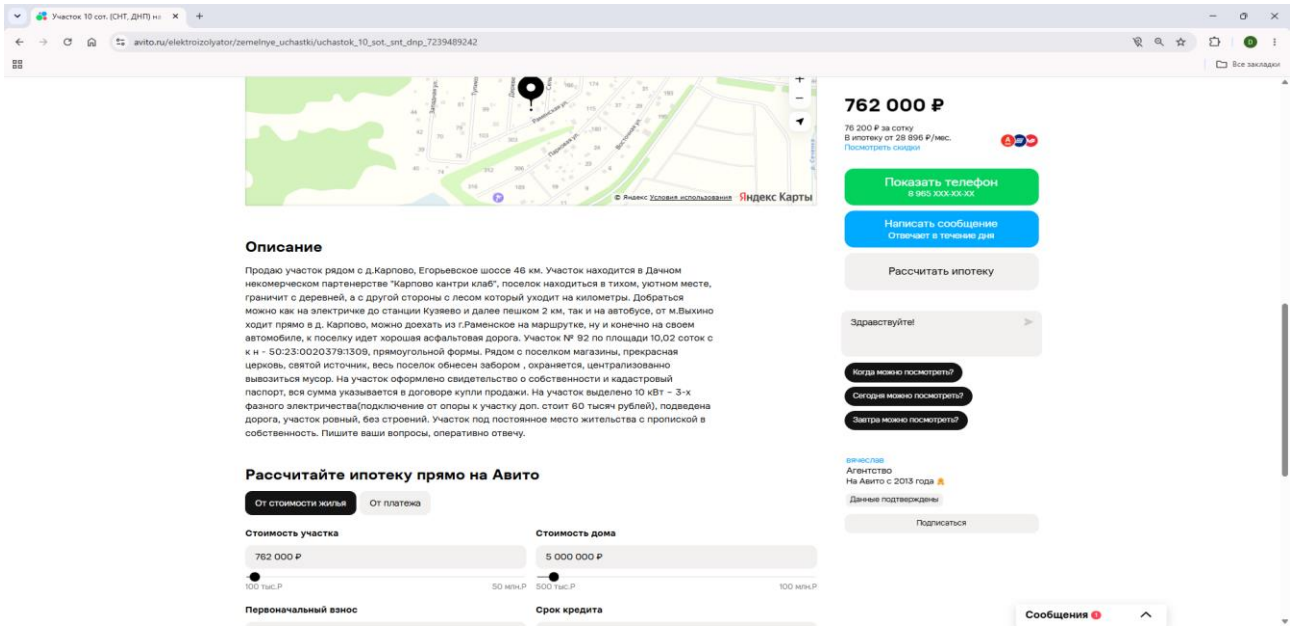


Объект-аналог №3



Объект-аналог №4





№ 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)

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. Маши Порываевой, д.34, помещение 1/1, тел: +7 (495) 660-70-30; адрес страницы в сети Интернет: 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.

Исх. № 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 следующее.

Земельные участки, представленные к оценке в соответствии с Заданием № 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. Маши Порываевой, д.34, помещ. 1/1
телефон +7 495 660 7030, факс: +7 495 660 7032
e-mail: info@rwmcapital.ru
www.rwminvest.ru

ОГРН 1057749282810
ИНН 7722563196
КПП 770801001

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

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 № 50/023/001/2016-420

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:		
	Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:23:0050384:1049	
	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" 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

RWM capital

№ п/п	Объект права, категория земель, разрешенное использование	Кадастровый номер	Площадь кв. м.	Назначение земельного участка
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	-
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**

Управляющая компания "РВМ Капитал"

АО УК «РВМ Капитал»
107078, г.Москва, ул. Маши Порываевой, д.34, помещ. 1/1
телефон +7 495 660 7030, факс: +7 495 660 7032
e-mail: info@rwmcapital.ru
www.rwminvest.ru

ОГРН 1057749282810
ИНН 7722563196
КПП 770801001

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

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 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 объекта недвижимости:		
	Кадастровый (или условный) номер объекта:		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.	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, № 50-50-23/174/2014-007 от 01.09.2014
4.	Ограничение (обременение) права:		
	4.1.1.	вид:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Рыболовское, кад. № 50:23:0050384:1120, 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 государственной 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: 7722563196
		основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Солид Подмосковный" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-94135580 от 18.10.2007; Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 07.04.2015 №06/11

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

Выписка выдана: Махортых Эдуард

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

СПЕЦИАЛИСТ 1-ГО РАЗРЯДА (должность уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав) — (подпись, М.П.) — Карчевская М. С. (фамилия, инициалы)

Получение заявителем выписки из ЕГРП для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг **не требуется.** Данную информацию указанные органы **обязаны** запрашивать у Росреестра **самостоятельно** (Федеральный закон от 27.07.2010 №210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч.1, ст.7)

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

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

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО 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 (или условный) номер объекта:		50:23:0050384:1121
	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:		27 386 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, № 50-50-23/174/2014-006 от 01.09.2014
4.	Ограничение (обременение) права:		
	4.1.1.	вид:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Рыболовское, кад. № 50:23:0050384:1121, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, общая площадь 27 386 кв. м
		дата государственной регистрации:	25.02.2016
		номер государственной регистрации:	50-50/023-50/999/001/2016-139/2
		срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 25.02.2016 по 01.12.2027
		лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал», ИНН: 7722563196
		основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Солид Подмосковный" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-94135580 от 18.10.2007; Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 07.04.2015 №06/11

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

Выписка выдана: Махортых Эдуард Иванович

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

СПЕЦИАЛИСТ 1 РАЗРЯДА — Брунтиков И. С.
(должность уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав) (подпись, М.П.) (фамилия, инициалы)

Получение заявителем выписки из ЕГРП для последующего предоставления органам государственной власти, органам местного самоуправления и органам государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг не требуется. Данную информацию указанные органы обязаны запрашивать у Росреестра самостоятельно.(Федеральный закон от 27.07.2010 №210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч.1, ст.7)

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

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

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

Дата 13.02.2016 № 50/023/001/2016-517

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 (или условный) 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):		
	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, № 50-50-23/174/2014-011 от 01.09.2014
4.	Ограничение (обременение) права:		
	4.1.1.	вид:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Рыболовское, кад. № 50:23:0050384:733, 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 Подмосковный" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-94135580 от 18.10.2007; Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 07.04.2015 №06/11

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

Выписка выдана: Махортых Эдуард Иванович

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

СПЕЦИАЛИСТ 1 РАЗРЯДА — Фатиков И. С.
(должность уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав) (подпись) (фамилия, инициалы)

Получение заявителем выписки из ЕГРП для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг не требуется. Данную информацию указанные органы обязаны запрашивать у Росреестра самостоятельно (Федеральный закон от 27.07.2010 №210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч.1, ст.7)

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

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

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

Дата 13.02.2016 № 50/023/001/2016-498

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 (или условный) номер объекта:	50:23:0000000:1245	
	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:	22 729 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, № 50-50-23/172/2014-170 от 02.09.2014
4.	Ограничение (обременение) права:		
	4.1.1.	вид:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Рыболовское, кад. № 50:23:0000000:1245, 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
		дата государственной регистрации:	28.01.2016
		номер государственной регистрации:	50-50/023-50/999/001/2016-255/2
		срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 28.01.2016 по 01.12.2027
		лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал», ИНН: 7722563196
		основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Солид Подмосковный" зарегистрированы 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.	Правопритязания:	отсутствуют
7.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8.	Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9.	Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Махортых Эдуард

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

СПЕЦИАЛИСТ 1-ГО РАЗРЯДА — (должность уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав) — (подпись) — Кагческая М. С. (фамилия, инициалы)

Получение заявителем выписки из ЕГРП для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг **не требуется**. Данную информацию указанные органы **обязаны** запрашивать у Росреестра **самостоятельно**.(Федеральный закон от 27.07.2010 №210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч.1, ст.7)

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

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

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО 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:		
	Кадастровый (или условный) 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 "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, № 50-50-23/172/2014-171 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 «РВМ Капитал», ИНН: 7722563196
		основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Солид Подмосковный" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-94135580 от 18.10.2007; Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 07.04.2015 №06/11

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

Выписка выдана: Махортых Эдуард

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

СПЕЦИАЛИСТ 1-ГО РАЗРЯДА — Корчевская М. С.
(должность уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав) (подпись, М.П.) (фамилия, инициалы)

Получение заявителем выписки из ЕГРП для последующего предоставления органам государственной власти, органам местного самоуправления и органам государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг **не требуется.** Данную информацию указанные органы **обязаны** запрашивать у Росреестра **самостоятельно.**(Федеральный закон от 27.07.2010 №210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч. 1, ст.7)

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

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

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО 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:			
	Кадастровый (или условный) номер объекта:	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:			
	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, № 50-50-23/172/2014-173 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 "Солид Подмосковный" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-94135580 от 18.10.2007; Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 07.04.2015 №06/11	

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

Выписка выдана: Махортых Эдуард

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

СПЕЦИАЛИСТ 1-ГО РАЗРЯДА — Корчевская М. С.
(должность уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав) (подпись) (фамилия, инициалы)

Получение заявителем выписки из ЕГРП для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг не требуется. Данную информацию указанные органы обязаны запрашивать у Росреестра самостоятельно (Федеральный закон от 27.07.2010 №210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч.1, ст.7)

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

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

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК 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:		
	Кадастровый (или условный) 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.	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, № 50-50-23/172/2014-174 от 02.09.2014
4.	Ограничение (обременение) права:		
	4.1.1.	вид:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Рыболовское, кад. № 50:23:0000000:1248, 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 Подмосковный" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-94135580 от 18.10.2007; Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 07.04.2015 №06/11

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

Выписка выдана: Махортых Эдуард

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

СПЕЦИАЛИСТ 1-ГО РАЗРЯДА — Карчевская М. С.
(должность уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав) (подпись, М.П.) (фамилия, инициалы)

Получение заявителем выписки из ЕГРП для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг **не требуется.** Данную информацию указанные органы **обязаны** запрашивать у Росреестра **самостоятельно** (Федеральный закон от 27.07.2010 №210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч.1, ст.7)

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

Выписка выдана: Махортых Эдуард

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

СПЕЦИАЛИСТ 1-ГО РАЗРЯДА — Карчевская М. С.
(должность уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав) (подпись) (фамилия, инициалы)

Получение заявителем выписки из ЕГРП для последующего предоставления органам государственной власти, органам местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг, не требуется. Данную информацию указанные органы обязаны затребовать у Росреестра самостоятельно (Федеральный закон от 27.07.2010 №210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч.1, ст.7)

2

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:	Мустафин Наиль Мяксутович (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	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BB056B7401CB3ED2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

[redacted]

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
03.04.2024г.			
Кадастровый номер:	50:23:0020379:3561		

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый 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:	Закрытое 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 Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом, № 06/11, выдан 07.04.2015
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

[redacted]

Лист 3

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 обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
	ведения 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	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

[redacted]

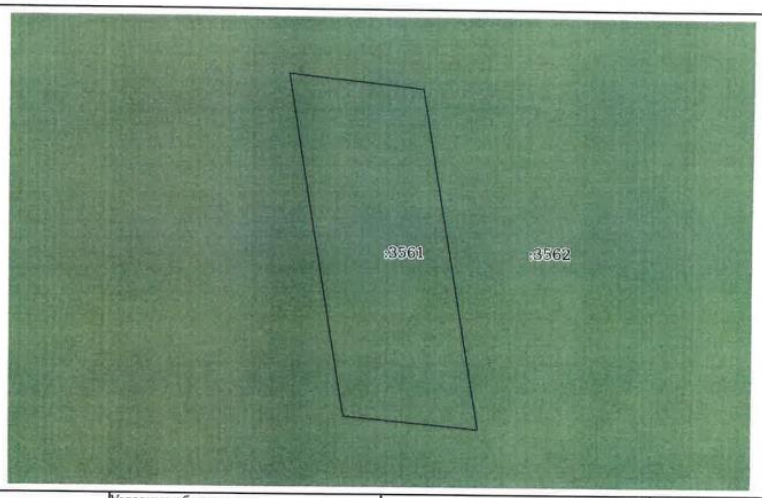
Раздел 3 Лист 4

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
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 Сертификат: 00BB056B7401CB3D2B3576ACDC842108 Владелец: 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:		
Кадастровый (или условный) номер объекта:		50:23:0050384:622
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:		1 244 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, № 50-50-23/171/2014-256 от 28.08.2014
4. Ограничение (обременение) права:		
4.1.1. вид:		Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Рыболовское, кад. № 50:23:0050384:622, 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
дата государственной регистрации:		01.02.2016
номер государственной регистрации:		50-50/023-50/999/001/2016-472/2
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:		с 21.01.2016 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" зарегистрирован 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

1

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 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 (или условный) 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:		
	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, № 50-50-23/156/2014-389 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: 7722563196
		основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Солид Подмосковный" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-94135580 от 18.10.2007; Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 07.04.2015 №06/11

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

Выписка выдана: Махортых Эдуард

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

СПЕЦИАЛИСТ 1 РАЗРЯДА _____ Остяков И. С.
(должность уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав) (подпись МП) (фамилия, инициалы)

Получение заявителем выписки из ЕГРП для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг не требуется. Данную информацию указанные органы обязаны запрашивать у Росреестра самостоятельно(Федеральный закон от 27.07.2010 №210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч.1, ст.7)

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

Выписка выдана: Махортых Эдуард Иванович

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

СПЕЦИАЛИСТ 1 РАЗРЯДА — Ф.Ф.Шишкин И. С.
(должность уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав) (подпись) (фамилия, инициалы)

Получение заявителем выписки из ЕГРП для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг, не требуется. Данную информацию указанные органы обязаны запрашивать у Росреестра самостоятельно (п. 7 ст. 62 Федерального закона от 27.07.2010 №210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч. 4, 1. ст 7)

2