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 411/26

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

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки):	30.10.2026 г.
Дата составления отчета:	30.10.2026 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

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«ФАНДОЦЕНКА»

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

Орлову С.В.

Уважаемый Сергей Владимирович!

На основании Задания на оценку № 11/26 от 29.10.2026 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 произвел оценку справедливой стоимости земельных участков (26 ед.), расположенные в Раменском районе Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный».

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

Оценка объекта оценки была проведена по состоянию на 30 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, сделанных допущений и учетом индивидуальных характеристик составляет –

22 783 005 (Двадцать два миллиона семьсот восемьдесят три тысячи пять) рублей.

В том числе:

№ п/п	Объект права	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м.	Рыночная (справедливая) стоимость участка (округленно), руб.
1.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020452:23	19 325	551 000
2.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020452:28	28 202	804 000
3.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020452:29	28 196	804 000
4.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020452:30	29 058	828 000

№ п/п	Объект права	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м.	Рыночная (справедливая) стоимость участка (округленно), руб.
5.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020452:31	22 279	635 000
6.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020452:33	29 697	847 000
7.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020452:34	28 201	804 000
8.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020452:35	29 736	848 000
9.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020460:16	29 719	1 261 000
10.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020452:32	19 506	828 000
11.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020460:24	29 623	1 257 000
12.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020460:25	13 622	578 000
13.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020460:26	18 608	790 000
14.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020460:17	22 746	965 000
15.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020460:23	28 967	1 229 000
16.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020294:25	22 717	1
17.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020294:26	28 574	1
18.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020279:8	15 330	1
19.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020464:2	58 400	1

№ п/п	Объект права	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м.	Рыночная (справедливая) стоимость участка (округленно), руб.
20.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020464:5	53 930	1
21.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020464:4	37 457	1 132 000
22.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020464:1	20 700	626 000
23.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020452:24	29 163	1 747 000
24.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020452:26	29 191	1 749 000
25.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010348:195	26 752	2 287 000
26.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010348:196	25 727	2 213 000
	Итого			**22 783 005**

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

С уважением,
генеральный директор



Н.П. Ивашкова

СОДЕРЖАНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ 7
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ 10
2.1. Обоснование использования стандартов при проведении оценки объекта оценки 10
2.2. Международные стандарты 10
2.3. Федеральные стандарты оценки и законодательные акты, обязательные к применению в РФ 10
2.4. Стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки 10
2.5. Используемая терминология 11
2.6. Вид определяемой стоимости и результат оценки 14
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ 17
3.1. Допущения 17
3.2. Ограничительные условия 18
3.3. Заявление о соответствии 18
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ 20
4.1. Сведения о Заказчике 20
4.2. Сведения об Оценщике, работающем на основании трудового договора 20
4.3. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор 21
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 22
6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 23
6.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки 23
6.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки 23
6.3. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости 23
6.4. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке 23
6.5. Итоговая стоимость объекта оценки 24
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 26
7.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки 26
7.2. Идентификация Объекта оценки 26
7.3. Описание местоположения объекта оценки 28
7.4. Перечень оцениваемых объектов 31
7.5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ 33
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ 35
8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта 35
8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект 45
8.3. Анализ оптового рынка земельных участков в Московской области 47
8.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект 48
8.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости 49
8.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки 52
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ 54
9.1. Последовательность определения стоимости 55
9.2. Рыночный (сравнительный) подход 58
9.3. Доходный подход 60
9.4. Затратный подход 62
9.5. Определение стоимости в рамках сравнительного подхода 63
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ 80
10.1. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости 80
10.2. Итоговая стоимость объекта оценки 80
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 85
1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ 85
2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ 85
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ .. 86
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ 90
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ 98

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 (26 ед.), расположенные в Раменском районе Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный». Пообъектно оцениваемые земельные участки приведены в разделе 7 Отчета
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей приведены в документации и информации, предоставленной Заказчиком, и изложены в разделе 7 Отчета.
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку	Земельные участки оцениваются с учетом ухудшающих характеристик и очистки части оцениваемых земельных участков от кустарников и деревьев.
Существующие имущественные права на объекты 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 объектов 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 п. 1.3. Указания Банка России от 25.08.2015г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев» 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 от28.12.2015 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 Федерального стандарта оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 N 200 "Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки", – иные виды стоимости)

Предпосылки стоимости	Предпосылки стоимости[1]: 1) предполагается сделка с объектами оценки; 2) участники сделки или пользователи объектов являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3) дата оценки 30.10.2026 г.; 4) предполагаемое использование объектов – 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 «РВМ - Подмосковный» в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»)
Дата оценки	30.10.2026г.
Период (срок) проведения работ	29.10.2026-30.10.2026г.
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки	Выписки из Единого государственного реестра прав и свидетельства о государственной регистрации права
Ограничения оценки	Согласно целям и задачам оценки в Отчете об оценке (далее – Отчет) 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 исходит из достоверности правоустанавливающих документов на объекты оценки. Экспертиза имеющихся прав на объекты 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 объектов, 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 объектов 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

[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».

	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 объектов 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.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Распространение информации, содержащийся в отчете об оценке, допускается в случаях, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации.
Иная информация, предусмотренная ФСО для отражения в Задании на оценку	Отсутствует
Форма представления итоговой стоимости	Итоговый результат оценки стоимости объектов 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 объектов 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.

Стандарты и правила оценочной деятельности (СПОД РОО 2022) (далее – «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.;
- 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.

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 (справедливой) стоимости объекта оценки выполнен в соответствии с требованиями:

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

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

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

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

Стандарты и правила оценочной деятельности (СПОД РОО 2022) (далее – «СПОД РОО 2022»)

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

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

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

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

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

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

Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает

выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

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

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в затратном подходе

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в доходном подходе

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

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

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

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

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

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

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

2.6. Вид определяемой стоимости и результат оценки

Исходя из цели оценки и условий, определенных Заданием на оценку № 11/26 от 29.10.2026 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 – рыночная (справедливая) стоимость.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

50.4. К примерам использования справедливой стоимости относятся: (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 осуществляет расчет стоимости Объекта оценки с учетом индивидуальных характеристик земельных участков, предоставленных заказчиком и указанных пообъектно в разделе 7 Отчета.

3. Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Оцениваемые права (требование) считаются достоверными и достаточными для рыночного оборота оцениваемого объекта. Объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

4. Данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации.

5. Исполнитель не принимает на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты проведения оценки и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную (справедливую) стоимость Объекта оценки, если таковые не должны были быть предвидены и учтены Оценщиком в процессе выполнения работ.

6. Исполнителю не известно о существовании каких-либо причин, по которым факты и данные, изложенные в настоящем отчете, могли бы быть признаны неверными.

7. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На ООО «ФандОценка» не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов или по рассмотрению таких факторов, если они будут раскрыты после завершения процедур по оценке.

8. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.

9. Финансовые отчеты и другая необходимая информация, предоставленная Заказчиком оценки или его представителями в ходе проведения оценки, были приняты без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие результаты деятельности предприятия в течение соответствующих периодов.

10. Общедоступная отраслевая и статистическая информация была получена из источников, которые Оценщик считает достоверными, но, по независящим от Оценщика объективным причинам, данная информация не позволяют достоверно спрогнозировать влияние пандемии на ценообразование рынка объекта оценки.

11. Оценщик не гарантирует точного достижения результатов, прогнозируемых заказчиком оценки, так как события и обстоятельства часто реализуются не так, как ожидается вначале. Различие между планируемыми и фактическими результатами может быть существенным. Достижение прогнозируемых результатов зависит от действий, планов и предположений менеджмента, а также внешних условий. Условия, для которых 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.

12. Данные, на которых основана оценка, ограничены по количеству или качеству по причине нестабильности рыночных условий в связи с ситуацией высокой неопределенности на внешнем и внутренних рынках, в связи с чем возможные границы интервала стоимости могут быть шире (+/-

50%). Поскольку открытая информация по объективным причинам не позволяет достоверно выполнить прогнозы внутренних и внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки, при проведении оценки принимаются специальные допущения по ключевым факторам, использованным оценщиком при расчетах.

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

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

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

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

3.2. Ограничительные условия

Отчет подготовлен в соответствии со следующими ограничениями:

1. Выдержки из отчета и отчет не могут копироваться без письменного согласия оценщика;

2. Оценщики не предоставляют дополнительных консультаций и не отвечают в суде по данному отчету, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами;

3. Отчет или его части могут быть использованы заказчиком только в соответствии с целью, определенной в отчете;

4. Заключение об искомой стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом, любое соотнесение частей стоимости, с частью объекта является неправомерным;

5. Все прогнозы, базируются на текущей рыночной ситуации, которая с течением времени может измениться, заключение о стоимости действительно только на дату оценки.

3.3. Заявление о соответствии

Оценщик делает заявление о том, что:

- факты, представленные в отчете правильны, и основываются на знаниях оценщика;
- содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах принятых ограничений и допущений;
- оценщик не имеет настоящей и ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
- вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете;
- Оценка была проведена в соответствии с:

- Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;

- общими стандартами оценки (ФСО I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);

- специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №8, утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.),

- а также в соответствии со стандартами и правилами оценочной деятельности Союза Специалистов Оценщиков «Федерация Специалистов Оценщиков», Утверждены Решением Советом Союза

специалистов оценщиков «Федерация Специалистов Оценщиков» Протокол № 472 «18» ноября 2022 г.;

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

Оценщик _____ **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	107061, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Преображенское, пл. Преображенская, д. 8, помещение 44
ОГРН	1057749282810
Дата присвоения ОГРН	29.11.2005 г.
Дата регистрации юридического лица	29.11.2005 г.

4.2. Сведения об Оценщике, работающем на основании трудового договора

Фамилия Имя Отчество	Делов Андрей Игоревич
Дополнительные сведения	Почтовый адрес: 125284, город Москва, ш. Хорошёвское, д. 32А, пом XIII ком. 83,87 Тел.: +7 (499) 550-1509 Эл. Адрес: delov@fundocenka.com
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Членство в СРО – член Ассоциации «Русское общество оценщиков»; включен в реестр оценщиков за регистрационным № 009234. Ассоциация «Русское общество оценщиков» 105005, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Басманный, ул. Фридриха Энгельса, д. 46, стр.2 Контактный телефон. (495) 657-8637 Внесена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за рег. № 0003, 09.07.2007 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о среднем профессиональном образовании КОБ №0207202 по специальности «Оценка (по отраслям и областям применения)», выданный колледжем учреждения «Академия экономики и статистики» 26.06.2008 г. Диплом о высшем образовании ЖБ №0202232 по специальности «Оценка», выданный Алматинской академией экономики и статистики 20.04.2010 г.
Номер, дата и направление квалификационного аттестата в области оценочной деятельности	№ 037854-1 от 03.06.2024 г. по направлению «Оценка недвижимости»;
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис к договору страхования ответственности оценщиков № 922/2914831290 от 12.12.2025 г. в САО «РЕСО-Гарантия», период страхования: с 01.01.2026 г. по 31.12.2026 г., страховая сумма 5 000 00 (Пять миллионов) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности, лет	14
Местонахождение оценщика	125284, город Москва, ш. Хорошёвское, д. 32А, пом XIII ком. 83,87
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Трудовой договор № ТД-20 от 03.06.2014 г.
Степень участия оценщика в проведении оценки объекта оценки	a) сбор информации об объекте оценки; b) анализ рынка объекта оценки; c) расчет стоимости объекта оценки; d) 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 ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ФандОценка»
Место нахождения	Почтовый адрес: 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.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «ФандОценка» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «ФандОценка» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке

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

Иные организации и специалисты не привлекались.

6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

6.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Основанием проведения оценки является Задание на оценку № 11/26 от 29.10.2026 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».

6.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

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

- Земельные участки (22 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенные в Раменском районе Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный»
- Земельные участки (4 ед.) для дачного строительства, 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 (26 ед.), расположенные в Раменском районе Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный».	Не применялся	22 783 005	Не применялся

6.5. Итоговая стоимость объекта оценки

Рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки, по состоянию на дату оценки округленно с учетом индивидуальных характеристик, составляет без учета НДС[2],:

22 783 005 (Двадцать два миллиона семьсот восемьдесят три тысячи пять) рублей.

В том числе:

№ п/п	Объект права	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м.	Рыночная (справедливая) стоимость участка (округленно), руб.
1.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020452:23	19 325	551 000
2.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020452:28	28 202	804 000
3.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020452:29	28 196	804 000
4.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020452:30	29 058	828 000
5.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020452:31	22 279	635 000
6.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020452:33	29 697	847 000
7.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020452:34	28 201	804 000
8.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020452:35	29 736	848 000
9.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020460:16	29 719	1 261 000
10.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020452:32	19 506	828 000
11.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020460:24	29 623	1 257 000
12.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020460:25	13 622	578 000
13.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020460:26	18 608	790 000
14.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020460:17	22 746	965 000
15.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020460:23	28 967	1 229 000
16.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020294:25	22 717	1

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	Общая площадь, кв. м.	Рыночная (справедливая) стоимость участка (округленно), руб.
17.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020294:26	28 574	1
18.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020279:8	15 330	1
19.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020464:2	58 400	1
20.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020464:5	53 930	1
21.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020464:4	37 457	1 132 000
22.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020464:1	20 700	626 000
23.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020452:24	29 163	1 747 000
24.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020452:26	29 191	1 749 000
25.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010348:195	26 752	2 287 000
26.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010348:196	25 727	2 213 000
	Итого			**22 783 005**

Оценщик _____ **А.И. Делов**

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

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

Таблица 7.1-1 Опись полученных от Заказчика документов

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

7.2. Идентификация Объекта оценки

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

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

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

Источник: составлено Оценщиком

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

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

Источник: составлено Оценщиком

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

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

Вид права: общая долевая собственность.

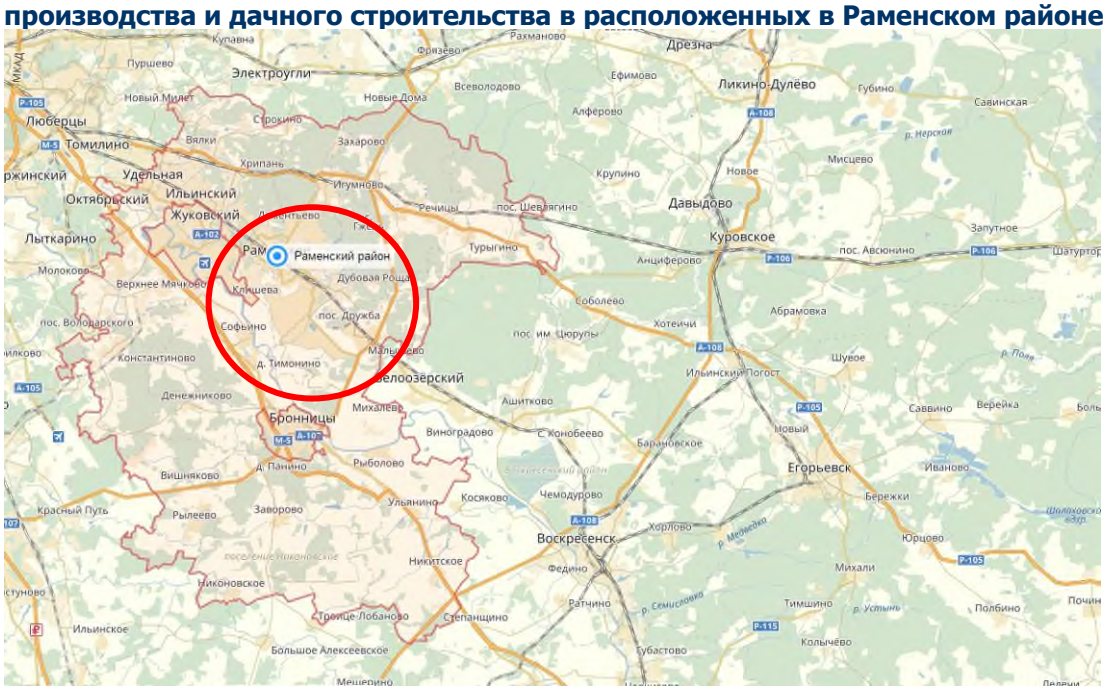
Ограничения (обременения) права: доверительное управление

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

7.3. Описание местоположения объекта оценки

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

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



Источник: https://yandex.ru/maps/

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

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

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

Минерально – сырьевая база

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

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

в общей сложности около 10 миллионов кубометров белого камня. Однако ресурсы далеко не исчерпаны: по оценкам геологов, его запасы возле села Мячково и деревни Титово составляют не менее 12 миллионов кубометров.

Население

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

Основные демографические показатели

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

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

Экономика

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

Промышленность

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

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

Наука

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

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

Сельское хозяйство

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

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

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

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

Малое и среднее предпринимательство

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

Транспорт

Раменский городской округ имеет развитую сеть транспортного сообщения, которая представлена железнодорожными и автомобильными видами транспорта. Имеются три крупных транспортных артерий – автодороги М5 «Урал», Р105 «Москва – Егорьевск – Тума – Касимов» и А107 «Малое Московское кольцо»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 г.о. зарегистрировано 55 маршрутов.

Дороги

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

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

7.4. Перечень оцениваемых объектов

Таблица 7.4-1 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

№ п/п	Категория земель	Вид разрешенного использования	Кадастровый номер	Адрес объекта	Общая площадь, кв.м	Правоустанавливающий документ	Серия, номер документа	Дата выдачи документа	Индивидуальные характеристики земельного участка
1	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020452:23	Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала	19 325	Выписка из Единого государственного реестра прав	50-0-1-294/4006/2017-4052	03.04.2017	Отсутствует подъезд, участок неправильной вытянутой формы, залесенность - 80%, подболоченность - 50%, по участку проходит низковольтная ЛЭП
2	Земли сельскохозяйственного назначения	Под дачное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	50:23:0020452:24	Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала.	29 163	Выписка из Единого государственного реестра прав	50-0-1-294/4006/2017-4054	03.04.2017	Отсутствует подъезд, участок неправильной изогнутой формы, залесенность - 40%, подболоченность - 30%, по участку протекает ручей, участок обременен водоохранной зоной ручья на 50%, по участку проходит низковольтная ЛЭП
3	Земли сельскохозяйственного назначения	Под дачное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	50:23:0020452:26	Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала.	29 191	Выписка из Единого государственного реестра прав	50-0-1-294/4006/2017-4055	03.04.2017	Участок неправильной вытянутой формы, подболоченность - 30%, по участку протекает ручей, участок на 90% обременен водоохранной зоной ручья
4	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020452:28	Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в западной части кадастрового квартала	28 202	Выписка из Единого государственного реестра прав	50-0-1-294/4006/2017-4056	03.04.2017	Отсутствует подъезд, по участку проходит мелиоративный канал, водоохранная зона составляет 100 % участка
5	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020452:29	Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала.	28 196	Выписка из Единого государственного реестра прав	50-0-1-294/4006/2017-4057	03.04.2017	Отсутствует подъезд, по участку проходит низковольтная ЛЭП
6	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020452:30	Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала	29 058	Выписка из Единого государственного реестра прав	50-0-1-294/4006/2017-4059	03.04.2017	Отсутствует подъезд, по участку проходит низковольтная ЛЭП
7	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020452:31	Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в восточной части кадастрового квартала	22 279	Выписка из Единого государственного реестра прав	50-0-1-294/4006/2017-4060	03.04.2017	Отсутствует подъезд, по участку проходит низковольтная ЛЭП
8	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020452:33	Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала	29 697	Выписка из Единого государственного реестра прав	50-0-1-294/4006/2017-4062	03.04.2017	Отсутствует подъезд, по участку проходит низковольтная ЛЭП
9	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020452:34	Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала	28 201	Выписка из Единого государственного реестра прав	50-0-1-294/4006/2017-4063	03.04.2017	Отсутствует подъезд, по участку проходит низковольтная ЛЭП
10	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020452:35	Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала	29 736	Выписка из Единого государственного реестра прав	50-0-1-294/4006/2017-4065	03.04.2017	Отсутствует подъезд, по участку проходит низковольтная ЛЭП
11	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	50:23:0020460:16	Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, с. Карпово	29 719	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-564	13.02.2016	-
12	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	50:23:0020452:32	Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, с. Карпово	19 506	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-492	13.02.2016	-
13	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	50:23:0020460:24	Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, с. Карпово	29 623	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-587	13.02.2016	-
14	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	50:23:0020460:25	Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, с. Карпово	13 622	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-494	13.02.2016	-

№ п/п	Категория земель	Вид разрешенного использования	Кадастровый номер	Адрес объекта	Общая площадь, кв.м	Правоустанавливающий документ	Серия, номер документа	Дата выдачи документа	Индивидуальные характеристики земельного участка
15	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	50:23:0020460:26	Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, с. Карпово	18 608	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-527	13.02.2016	-
16	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	50:23:0020460:17	Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, с. Карпово	22 746	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-518	13.02.2016	-
17	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	50:23:0020460:23	Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, с. Карпово	28 967	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-1330	11.03.2016	-
18	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	50:23:0020294:25	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Фенино	22 717	Выписка из Единого государственного реестра прав	99/2018/197893524	04.10.2018	Залесенность 100%; Закустаренность - 70%,Подъезд к участку отсутствует
19	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	50:23:0020294:26	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Фенино	28 574	Выписка из Единого государственного реестра прав	99/2018/197893376	04.10.2018	Залесенность 100%; Закустаренность - 70%,Подъезд к участку отсутствует
20	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	50:23:0020279:8	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Фенино	15 330	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-497	13.02.2016	Залесенность 100%; Закустаренность - 70%,Подъезд к участку отсутствует
21	Земли сельскохозяйственного назначения	для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	50:23:0010348:195	Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, с. Мещеры	26 752	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-1382	11.03.2016	-
22	Земли сельскохозяйственного назначения	для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	50:23:0010348:196	Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, с. Мещеры	25 727	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-557	13.02.2016	-
23	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	50:23:0020464:2	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, с. Речицы	58 400	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-456	13.02.2016	Закустаренность участка - 60% Залесенность – 40 % ЗОУИТ ЛЭП - 22340 кв.м (38,2%). Самозахват: на участке расположены несанкционированные постройки; проселочные дороги.
24	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	50:23:0020464:5	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, с. Речицы	53 930	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-399	13.02.2016	Закустаренность участка - 100% Залесенность – 100 %, ЗОУИТ ЛЭП - 12211 кв.м (22,6%).
25	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	50:23:0020464:4	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, с. Речицы	37 457	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-445	13.02.2016	ЗОУИТ ЛЭП - 14608 кв.м (39%). + ЗОУИТ Газопровода низкого давления - 1813 кв.м (4,8%).
26	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	50:23:0020464:1	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, с. Речицы	20 700	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-524	13.02.2016	Закустаренность участка - 10%, залежи строительного мусора (1 локация) - ок 10 куб.м.. проселочные дороги. ЗОУИТ ЛЭП - 4211 кв.м (20,3%). + ЗОУИТ Газопровода низкого давления - 400 кв.м (1,9%).

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

7.5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

Анализ НЭИ для земельного участка как свободного

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

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

Критерий юридической допустимости

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

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

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

Критерии физической возможности и экономической оправданности

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

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

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

Критерий максимальной продуктивности

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

Анализ НЭИ для земельного участка с существующими улучшениями

Земельные участки не застроены.

Вывод

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

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

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

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

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

Москва. 7 октября[4]. INTERFAX.RU - Инфляция в России с 29 сентября по 5 октября составила 0,96% после 0,12% с 22 по 28 сентября, 0,06% с 15 по 21 сентября, 0,02% с 8 по 14 сентября и 0,05% с 1 по 7 сентября, сообщил Росстат.

С начала месяца рост цен к 5 октября составил 0,9%, с начала года - 5,94%.

Ускорение недельной инфляции было ожидаемым и объясняется индексацией с 1 октября 2026 года тарифов на услуги ЖКХ (согласно утвержденному правительством социально-экономическому прогнозу, с 1 октября тарифы на коммунальные услуги в среднем по стране должны были вырасти в пределах 9,9%).

"Тарифы на отдельные виды коммунальных услуг в среднем по России изменились (за неделю - ИФ): на водоотведение +17,1%, водоснабжение холодное +15,3%, водоснабжение горячее +14,2%, отопление +12,7%, электроэнергию +12%", - говорится в сообщении.

Годовая инфляция на 5 октября также ожидаемо резко подскочила (так как в 2025 году индексация тарифов ЖКХ была проведена с 1 июля, с 2027 года сроки индексации тарифов также вернутся к традиционному 1 июля).

Из данных за 5 дней октября этого и прошлого годов следует, что годовая инфляция на 5 октября ускорилась до 7,08% с 6,25% на 28 сентября (и 6,33% на конец августа), если ее высчитывать из недельной динамики (такой методики придерживается ЦБ), и ускорилась до 7,17% с 6,26% на 28 сентября, если ее определять из среднесуточных данных за весь октябрь 2025 года (так показатель рассчитывает Минэкономразвития). Точные данные по годовой инфляции на конец сентября Росстат опубликует 9 октября.

Таким образом, годовая инфляция на 5 октября превысила верхнюю границу прогноза ЦБ на 2026 год (6-7%). Чтобы инфляция по итогам 2026 года уложилась в прогноз ЦБ (6-7%) и прогноз Минэкономразвития (6,8%), потребительские цены в оставшееся время должны расти средними темпами менее 0,1% в неделю.

Минэкономразвития оценило вклад индексации тарифов ЖКХ в недельную инфляцию на уровне 0,75 п.п. "За неделю с 29 сентября по 5 октября 2026 года инфляция составила 0,96% (индексация ЖКУ с 1 октября) ... За исключением услуг ЖКХ цены на потребительском рынке на отчетной неделе изменились на 0,21%", - говорится в обзоре Минэкономразвития "О текущей ценовой ситуации".

Министерство при этом оценило годовую инфляцию на 5 октября на уровне 7,17%.

Банк России 11 сентября принял решение сохранить ключевую ставку на уровне 14% после десяти снижений подряд, отметив рост проинфляционных рисков. Тем самым цикл смягчения денежно-кредитной политики, стартовавший с уровня 21% в июне прошлого года, впервые встал на паузу.

В новом заявлении нейтральный сигнал сохранен без изменений. "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", - говорится в заявлении.

4 https://www.interfax.ru/business/1114125?utm_source=interlink&utm_medium=1115593

ЦБ 11 сентября подтвердил свой прогноз по инфляции в 2026 году на уровне 6-7%.
Консенсус-прогноз экономистов, опрошенных "Интерфаксом" в начале сентября, по инфляции в 2026 году составляет 6,8% (вырос с 6,6% по опросу в начале августа).
Минэкономразвития в конце сентября повысило свой прогноз по инфляции на 2026 год также до 6,8% с 5,2% в предыдущем майском прогнозе.

О текущей ценовой ситуации[5]

За неделю с 13 по 19 октября 2026 года инфляция замедлилась до 0,05% н/н. На продовольственные товары цены изменились на 0,26% н/н, в том числе на плодоовощную продукцию на 0,73% н/н, на остальные продукты питания динамика цен на уровне прошлой недели (0,21% н/н). В секторе непродовольственных товаров цены снизились на -0,10% н/н, в секторе наблюдаемых услуг1 – на -0,01% н/н.

Потребительская инфляция с 13 по 19 октября

1. За неделю с 13 по 19 октября 2026 года инфляция замедлилась до 0,05% н/н.
2. В сегменте продовольственных товаров цены изменились на 0,26% н/н. На плодоовощную продукцию темпы роста цен составили 0,73% н/н. Продолжают дешеветь лук (-1,0% н/н), капуста (-0,9% н/н), морковь (-1,3% н/н). Сохранилось снижение цен на фрукты (-0,5% н/н), в том числе яблоки (-1,7% н/н). На остальные продукты питания цены изменились на 0,21% н/н. Замедлилась динамика цен на крупу гречневую (до 0,4% н/н), масло сливочное (до 0,1% н/н), свинину (0,1% н/н), продолжила дешеветь баранина (-0,1% н/н), а также сахар (-0,7% н/н), снизились цены на масло подсолнечное (-0,1% н/н), муку пшеничную (-0,3% н/н) и говядину (-0,01% н/н).
3. В сегменте непродовольственных товаров цены снизились на -0,10% н/н. Подешевели электро- и бытовые приборы (-0,2% н/н), медикаменты (-0,04% н/н), одежда (-0,1% н/н), ускорилось снижение цен на обувь (до -0,2% н/н). На легковые автомобили цены практически не изменились (0,01% н/н). На бензин цены снизились на -0,7% н/н, продолжилось удешевление дизельного топлива (-0,1% н/н).
4. В сегменте наблюдаемых услуг цены снизились на -0,01% н/н. Подешевели поездки в отдельные страны Юго-Восточной Азии (-3,1% н/н), услуги гостиниц (-0,3% н/н), продолжили снижаться цены на поездку на отдых на Черноморское побережье России (-2,5% н/н). Темпы роста цен на бытовые услуги практически сохранились на уровне прошлой недели (0,2% н/н).

Мировые рынки

5. В период с 13 по 19 октября на мировых рынках продовольствия цены снизились на 2,7% (-1,5% на прошлой неделе). В годовом выражении в октябре продовольственные товары подорожали на 18,0% г/г.

В отчетный период сохранилось снижение котировок на пшеницу в США (-2,1%) и во Франции (-0,8%), кукурузу (-3,3%), соевые бобы (-2,4%), соевое масло (-2,0%) и свинину (-12,2%). После роста на прошлой неделе сократилась стоимость белого сахара (-2,7%), сахара-сырца (-2,6%), пальмового масла (-0,2%), а цены на говядину сохранили положительную динамику (+0,9%).

6. На мировом рынке удобрений цены увеличились на 0,6% (как и неделей ранее) на фоне удорожания азотных удобрений (+1,2%) и стабилизации цен на смешанные удобрения. В годовом выражении в октябре котировки на удобрения увеличились на 10,1% г/г.
7. На мировом рынке черных металлов цены изменялись в диапазоне от -0,1% до +0,8% (от -0,4% до +0,8% неделей ранее). Выросла стоимость металлолома (+0,8%) и железной руды (+0,3%), в то время как на арматуру и металлопрокат цены стабилизировались. В годовом выражении в октябре рассматриваемые металлы подорожали на 5,1% г/г.
8. На мировом рынке цветных металлов цены снизились на -0,3% (-0,7% на прошлой неделе) на фоне отрицательной динамики в ценах на медь (-0,6%), алюминий (-0,2%) и никель (-0,1%). В годовом выражении в октябре стоимость цветных металлов выросла на 15,3% г/г.

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

Показатель	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	1 кв 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**	99,7
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	105,9
Индекс промышленного	101,8	103,7	103,5	103,4	97,9	106,3	100,7	104,3	105,1	101,3	100,3

5

https://www.economy.gov.ru/material/file/download/c7fa65691423d45c724207cc32257ec8/o_tekushchey_cenovoy_situacii_15_iyulya_2026_goda.pdf

6 Социально-экономическое положение России, https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50801, https://customs.gov.ru/statistic, https://translom.ru/news/obzor-vneshnetorgovykh-pokazateley-rf-po-itogam-2025-goda, https://www.kommersant.ru/doc/8654099

Показатель	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	1 кв 2026
производства											
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	100,2
Индекс инвестиций в основной капитал	99,8	104,8	105,4	102,1	98,6	107,7	104,6	109,8	107,4	100,5***	н/д
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	103,6
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	97,2
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	66,9

Диапазоны[7] представленных аналитиками прогнозов на предстоящие годы (см. закрашенные области на графиках) по большинству показателей сузились.

- **Инфляция:** Аналитики повысили прогнозы на 2026-2028 годы – до 7,1% (+0,5 п.п. к сентябрьскому опросу), 5,0% (+0,4 п.п.) и 4,2% (+0,2 п.п.) соответственно. Они ожидают, что инфляция вернется к цели в 2029 году.
- **Ключевая ставка:** Прогнозы повышены на всем горизонте – до 14,6% годовых (+0,1 п.п.) в 2026 году (предполагает, что на остаток 2026 года средняя ключевая ставка составит 14,0% годовых), 12,8% годовых (+0,4 п.п.) в 2027 году, 10,8% годовых (+0,8 п.п.) в 2028 году. Оценка нейтральной ставки также повышена – на 0,5 п.п. до 8,5% годовых. Прогноз на конец горизонта (9,2% годовых, +0,6 п.п.) остается выше нее. Реальная ключевая ставка, рассчитанная из прогнозов аналитиков – 7,4% (-0,5 п.п.) в 2026 году, 7,8% (+0,2 п.п.) в 2027 году, 6,4% (+0,6 п.п.) в 2028 году и 5,1% (+0,6 п.п.) в 2029 году.
- **ВВП:** Прогнозы роста почти не изменились – 0,6% (+0,1 п.п.) в 2026 году, 1,2% в 2027 году, 1,6% (-0,1 п.п.) в 2028 году и 1,8% в 2029 году. Медианная оценка долгосрочных темпов роста понижена на 0,1 п.п. до 1,7%. Согласно прогнозам аналитиков, прирост ВВП в 2029 году к 2021 году составит +14,6% (средний темп: 1,8% в год).
- **Уровень безработицы:** Без существенных изменений. Аналитики ожидают, что средняя безработица составит 2,2% в 2026 году, вырастет до 2,5% в 2027 году, до 2,6% (-0,1 п.п.) в 2028 году и до 2,7% (-0,1 п.п.) в 2029 году, оставаясь значительно ниже значений 2021 года (4,8%) и 2023 года (3,2%).
- **Номинальная зарплата:** Аналитики понизили прогнозы роста номинальной заработной платы в 2028-2029 годах. Они ожидают замедления роста до 10,5% (+0,1 п.п.) в 2026 году, до 7,5% в 2027 году, до 6,6% (-0,4 п.п) в 2028 году и до 6,3% (-0,2 п.п.) в 2029 году. Расчеты на основе прогнозов аналитиков по номинальной заработной плате и средней инфляции предполагают, что реальная зарплата вырастет на 4,0% в 2026 году, на 1,8% в 2027 году, на 2,1% в 2028 году и на 2,0% в 2029 году. К концу прогнозного горизонта реальная заработная плата будет на 38,7% выше, чем в 2021 году (средний темп: 4,8% в год).

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

Таблица 8-2 Результаты опроса: июнь 2026 года

Результаты опроса: октябрь 2026 года[1]

	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	7,1	5,0	4,2	4,0
ИПЦ (% к пред. году, в среднем за год)	6,7	13,8	5,9	8,4	8,7	6,2	5,8	4,5	4,0
Ключевая ставка (в % годовых, в среднем за год, с учетом выходных дней)	5,7	10,6	9,9	17,5	19,2	14,6	12,8	10,8	9,2
ВВП (%, г/г)	5,9	-1,4	4,1	4,9	1,0	0,6	1,2	1,6	1,8
Уровень безработицы (%, в среднем за год)	4,8	3,9	3,2	2,5	2,2	2,2	2,5	2,6	2,7
Номинальная заработная плата (%, г/г, в среднем за год)	11,5	14,1	14,6	19,0	14,3	10,5	7,5	6,6	6,3
Баланс консолидированного бюджета (% ВВП за соответствующий год)	0,8	-1,4	-2,3	-1,6	-3,9	-3,7	-3,0	-2,2	-2,0
Экспорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	550	641	465	476	466	519	495	500	509
Импорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	377	347	380	383	401	436	443	456	468
Курс USD/RUB (руб. за долл., в среднем за год)	73,6	67,5	84,7	92,4	83,4	80,0	89,4	94,8	96,4
Цена нефти для налогообложения[2] (долл. США за баррель, в среднем за год)	69	76	63	68	56	70	59	57	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	7,4	7,8	6,4	5,1
ВВП (кумулятивный уровень, 2021 г.= 100)	100,0	98,6	102,6	107,7	108,7	109,4	110,8	112,6	114,6
Реальная заработная плата[4] (%, г/г, в среднем за год)	4,5	0,3	8,2	9,7	4,4	4,0	1,8	2,1	2,0
Реальная заработная плата (кумулятивный уровень, 2021 г. = 100)	100,0	100,3	108,5	119,1	125,2	130,3	132,7	135,9	138,7
Торговый баланс (товары и услуги) (млрд долл. США в год)	173	294	86	93	65	83	55	48	41

Нейтральная ключевая ставка (% годовых)	Медиана	8,5	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%	7,4-9,6	
Долгосрочный рост ВВП (%, г/г)	Медиана	1,7	Ожидаемые средние темпы роста потенциального ВВП на горизонте 2030 - 2034 годов.
	Центр. тенденция 10-90%	1,5-2,1	

- **Баланс консолидированного бюджета:** Аналитики ожидают больший дефицит консолидированного бюджета на всем горизонте – 3,7% ВВП (больше на 0,2 п.п.) в 2026 году, 3,0% ВВП (больше на 0,4 п.п.) в 2027 году, 2,2% ВВП (больше на 0,1 п.п.) в 2028 году и 2,0% ВВП (больше на 0,6 п.п.) в 2029 году.
- **Экспорт товаров и услуг:** Аналитики немного повысили прогнозы – 519 млрд долл. (+11 млрд долл.) в 2026 году, 495 млрд долл. (+9 млрд долл.) в 2027 году и 500 млрд долл. (+5 млрд долл.) в 2028 году. Прогноз на 2029 год – 509 млрд долл. (+8 млрд долл.). Это на 7% (40 млрд долл.) ниже, чем экспорт в 2021 году.
- **Импорт товаров и услуг:** Прогнозы также повышены на всем горизонте – 436 млрд долл. (+6 млрд долл.) в 2026 году, 443 млрд долл. (+7 млрд долл.) в 2027 году и 456 млрд долл. (+10 млрд долл.) в 2028 году. Прогноз на 2029 год – 468 млрд долл. (+11 млрд долл.). Это на 24% (91 млрд долл.) выше, чем импорт в 2021 году.
- **Курс USD/RUB:** Аналитики ожидают немного более слабый рубль (на 0,1-0,8%) в 2026-2028 годах по сравнению с сентябрьским опросом. Прогноз на 2026 год – 80,0 рублей за долл. (предполагает средний курс в октябре–декабре 2026 года 85,3 рублей за долл.), на 2027 год – 89,4 рублей за долл., на 2028 год – 94,8 рублей за доллар, на 2029 год – 96,4 рублей за долл.
- **Цена нефти для налогообложения:** Прогнозы на 2026-2028 годы повышены. Аналитики ожидают, что цена нефти составит 70 долл. за баррель в 2026 году (предполагает, что на остаток 2026 года цена нефти для налогообложения в среднем составит 71 долл. за баррель), снизится до 59 долл. за баррель в 2027 году и до 56-57 долл. за баррель к концу горизонта.

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

Положение России в мире[8]

[8] https://statrielt.ru/downloads/ 2026-07%20крат.pdf

Таблица 8-3 Основные экономические показатели России [9]

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№	Показатели	1 полуг.26/24	25/24
		+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	106,0	+0,6	+1,0
2.	Инвестиции в основной капитал	16,2	-9,9	-2,3
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом инфляции и выплат по кредитам и страховых)		+1,5	+7,4

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№	Показатели	Янв-август 2026	Янв-август 26/25	25/24
			+/- % г/г	-
4.	Выпуск товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности, I		+0,2	+0,9
5.	Промышленное производство, I		+0,0	+0,8
6.	Продукция сельского хозяйства, трлн.руб.	5,3	+1,2	+4,9
7.	Строительство всего, трлн. руб.	11,1	-2,9	+2,5
8.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.			+3,0
	- жилых помещений, млн. кв.м.	58,1	-14,0	+1,6
	- нежилых помещ., млн. кв.м. (**в 1 кв.2026**), в т.ч.			+7,8
	- промышленных			+3,0
	- сельскохозяйственных			+7,0
	- других			+34,3
9.	Грузооборот транспорта, млрд. т-км.	3204,6	+0,2	-0,7
10.	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд. пасс-км.	349,2	-1,3	-0,6
11.	Оборот розничной торговли, трлн. руб.	44,4	+5,1	+2,6
12.	Оборот общественного питания, трлн. руб.	4,0	+5,9	+8,7
13.	Объем платных услуг населению, трлн. руб.	14,65	+2,4	+2,7
14.	Инфляция, %			
	- промышленная		+3,2	+1,9
	- потребительская		+5,9	+8,7
15.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций - реальная (минус инфляция) янв-**июль**		+6,0	+6,5

(изменение в рублях)

№	Показатели	Янв-июль 2026	Янв-июль 26/25г, %	25/24г., %
16.	Задолженность по кредитам, предоставленным физическим лицам на **01.08.2026,** млрд.руб.	37,4	+7,5	-1,0
	- в т.ч. задолженность по жилищным кредитам, трлн.руб.	21,7	+11,5	+7,1
	(из них просроченная задолженность)	0,256	в 1,6 раза	в 2,1 раза
17.	Задолженность по кредитам банков и займам организаций на **01.08.2026,** трлн.руб..	159,5	+16,4	+16,9
	(из них просроченная задолженность)	0,516	+35,4	+39,3
18.	Сальдо прибылей и убытков организаций (кроме МСП, кредитных и государственных) до налогообложения янв-**июнь**, трлн. руб.	11,7	-13,3	
	доля убыточных организаций в общем количестве этих организаций, %	33,5	+10,2	
19.	Внешнеторговый оборот (январь-**июнь**), млрд. долл. США			
	- экспорт	219,5	+11,9	+3,2
	- импорт	146,1	+10,8	+6,6
20.	Сальдо счета текущих операций платежного баланса за 1-**2 кв. 2026** года, млрд. долл. США	30,1	+49,0	-39,0
21.	Международные резервы России (ЗВР), на **25.09.2026**г:,млрд. долл. США (учитывая переоценку золотого запаса)	742,7	+4,1	+25,6
22.	Исполнение консолидированного бюджета и бюджетов государственных внебюджетных фондов (профицит (+), дефицит (-)) за январь-**июль 2026** года, трлн.руб.	-5,31	+32,7	+1,75 раза
23.	Государственный внешний долг, на **01.09.2026г**., млрд. долл. США	56,9	+5,6	+7,5

(изменение в рублях в текущих ценах)

№	Другие показатели	06.10.2026	01.01.2026	01.01.2025	01.01.2020
24.	Ключевая ставка ЦБР с **27.07.26г.**, %	14,00	16,0	21,0	6,25
25.	Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи	84,93	77,45	85,75	61,91
26.	Нефть Brent (Urals / Brent ≈ 0,87-0,90)	99,47	61,96	87,0	68,36

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)[10].

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

[9] По данным Росстата, зеленый – положительные показатели или динамика, красный - отрицательные показатели или динамика.
[10] https://www.vedomosti.ru/finance/articles/2025/06/12/1116803-rossiya-poluchila-vtoroi-reiting-kitae

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[11], 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»[12].

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[13].

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»[14].

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[15].

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»[16].

Изменения ключевой ставки[17] 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.

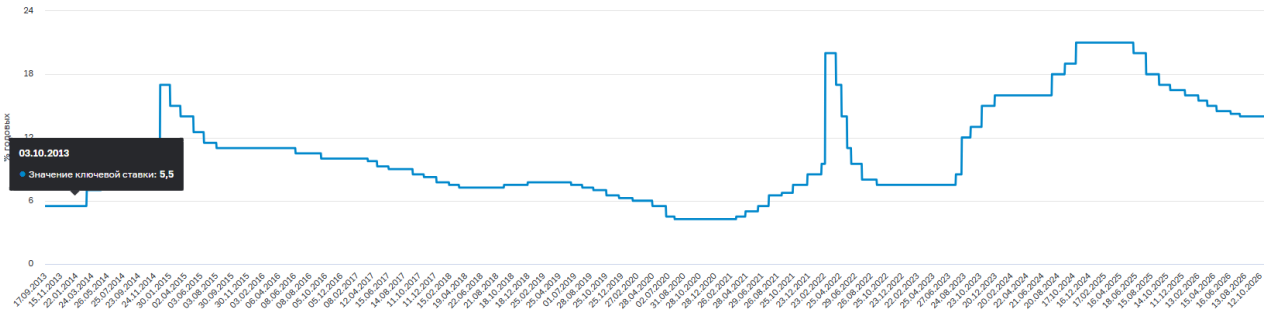


Таблица 8-4 Изменения ключевой ставки Банка России в 2025 - июнь 2026 гг.

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%

[11] 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
[12] https://companies.rbc.ru/news/qgc5kop7iB/zachem-rossii-rejtingi-kitajskih-agentstv/
[13] https://rusvesna.su/news/1750237346
[14] https://www.tbank.ru/invest/social/profile/terry2020/7005c801-dca8-4c42-8d5f-8a6c4162d283/?author=profile
[15] https://rusvesna.su/news/1750237346
[16] https://www.tbank.ru/invest/social/profile/terry2020/7005c801-dca8-4c42-8d5f-8a6c4162d283/?author=profile
[17] https://cbr.ru/hd_base/KeyRate/

Дата изменения ключевой ставки	Значение ключевой ставки
1 кв. 2026	
16.02.2026	15,5%
23.03.2026	15,0%
27.04.2026	14,5%
19.06.2026	14,25%
04.08.2026	14,00%

Предварительные итоги социально-экономического развития Российской Федерации за январь-июль 2026 года и ожидаемые итоги социально-экономического развития Российской Федерации за 2026 год[18]

Мировая экономика

В 2025 году под влиянием геополитической нестабильности продолжалась глубокая трансформация мировой экономики. При этом рост мировой экономики оставался устойчивым – ВВП увеличился на 3,5 %, как и годом ранее.

В 2026 году вооруженный конфликт на Ближнем Востоке вызвал кризис на мировых рынках энергоресурсов и спровоцировал рост инфляции. Рост мирового ВВП, согласно июльскому прогнозу МВФ, в 2026 году замедлится до 3,0 %. Согласно прогнозам МВФ, темпы экономического роста в перспективе до 2029 года при отсутствии геополитических потрясений будут находиться на уровне около 3,2 % в год (в развитых странах – 1,6 %, развивающихся странах – 4,1 процента).

В США, согласно прогнозу МВФ, темпы экономического роста будут стабильными – на уровне 2,2-2,3 % в 2026 и 2027 годах (после 2,1 % в 2025 году). К 2029 году прогнозируется замедление роста до 1,9 %. Экономическую активность в США поддерживают стимулирующая налогово-бюджетная политика и рост инвестиций в технологии. При этом влияние ближневосточного военного конфликта остается ограниченным, поскольку США являются чистым экспортером энергоресурсов.

Экономический рост в еврозоне остается слабым. По оценкам МВФ, в 2026 году прирост ВВП составит 0,9 % после 1,4 % в 2025 году. В 2027-2029 годах рост составит 1,2-1,4 % в год. Основным источником роста будет внутренний спрос, однако негативное давление будут продолжать оказывать высокие мировые цены на энергоносители.

В 2026 году ожидается замедление экономического роста в Китае (до 4,6 % после 5,0 % в 2025 году) под влиянием повышения мировых цен на нефть, дисбаланса между значительным объемом производства и затяжным кризисом внутреннего спроса. В последующие годы снижение темпов экономического роста в КНР продолжится (в 2029 году ожидается рост ВВП на 3,7 процента).

Индия остается одной из наиболее быстрорастущих экономик мира. При этом в 2026 году рост индийского ВВП замедлится до 6,4 % после 7,7 % в 2025 году. Факторами роста будут устойчивая динамика частного потребления и высокая активность в сфере услуг. В период до 2029 года, несмотря 4 на высокую уязвимость индийской экономики к внешним шокам, она будет продолжать развиваться высокими темпами (в среднем около 6,5 % в год).

Как ожидают эксперты, закрепится тренд на усиление структурных изменений в мировой экономике, связанных с геоэкономической фрагментацией, трансформацией глобальных цепочек стоимости и ускоренным развитием передовых технологий.

Международная торговля и сырьевые рынки

Международная торговля товарами и услугами в 2025 году увеличилась на 5,0 % в физическом выражении. В 2026 году ожидается замедление роста до 3,5 %. В среднесрочной перспективе продолжится тенденция структурного замедления динамики мировой торговли, что отражает исчерпание потенциала традиционной модели глобализации, усиление торгово политической напряженности и влияние глобальных шоков.

Ожидается сохранение высокого уровня торгового протекционизма и дальнейшее расширение применения тарифных и нетарифных ограничений крупнейшими экономиками мира. Торговая политика США, а также ответные меры других государств будут способствовать усилению волатильности мировых товарных рынков, нарушению функционирования международных цепочек поставок и росту транспортно-логистических издержек.

С одной стороны, риски дальнейшей эскалации конфликта на Ближнем Востоке могут привести к распространению ценовых шоков с энергетических рынков на рынки удобрений, металлов и других видов стратегического сырья.

С другой стороны, накопленный опыт адаптации мировой экономики к внешним шокам, усиление региональной интеграции, рост роли развивающихся экономик будут способствовать формированию

[18] https://www.economy.gov.ru/material/file/download/bbc9fa327bdab4467abd739502ee77e4/prognoz_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_2027-2029.pdf.

новой архитектуры международной торговли и, в конечном итоге, повышению ее устойчивости.
По данным ФАО-ОЭСР, в 2025 году на мировом рынке продовольствия увеличились цены на подсолнечное масло (на 6 % г/г) ввиду возросших объемов мирового потребления и геополитической нестабильности в Черноморском регионе, а также на говядину (на 24 % г/г), что было вызвано сокращением поголовья скота в США. В то же время на фоне роста предложения снизилась стоимость пшеницы (на 7 % г/г), кукурузы (на 1 % г/г) и сахара (на 18 % г/г). В первом полугодии 2026 г. цены преимущественно росли ввиду конфликта на Ближнем Востоке, неблагоприятных погодных условий и ухудшения эпизоотической ситуации в основных странах поставщиках. По оценкам ФАО-ОЭСР, в 2026 году повышательный тренд будет продолжаться. В среднесрочной перспективе в условиях устойчивого 5 глобального потребления возрастут цены на пшеницу, кукурузу, подсолнечное масло и сахар. При этом могут сократиться спрос и цены на говядину.
В 2025 году цена на нефть марки «Брент» снизилась на 14 % г/г до 69 долл. США за барр., что было вызвано высокими объемами добычи нефти. Дополнительное влияние на динамику нефтяных котировок оказали риски замедления мирового потребления. В I полугодии 2026 г. конфликт на Ближнем Востоке, а также сокращение запасов в США, привели к удорожанию нефти марки «Брент» – среднемесячное значение с марта по май превысило 100 долл. США за баррель. Согласно прогнозу, с учетом фьючерсной кривой среднегодовая стоимость нефти марки «Брент» в 2026 году составит 85,7 долл. США за баррель, в перспективе к 2029 году ожидается постепенное снижение цен до среднегодового уровня 66 долл. США за баррель.
Цены на природный газ в 2025 году росли в связи с замедлением поставок российского газа в Европу и ростом импорта более дорогого СПГ. В 2026 году на фоне глобальной засухи, перекрытия Ормузского пролива и повреждения ключевой СПГ-инфраструктуры на Ближнем Востоке цены на природный газ продолжают расти. В перспективе до 2029 года ожидается снижение котировок примерно на 40 % к уровню 2025 года благодаря запланированному росту мирового производства СПГ и возобновлению поставок из стран Персидского залива.
Платежный баланс и курс рубля
В условиях роста мировых цен на энергоносители и другие товары российского экспорта стоимостной объем экспорта товаров за январь-июль 2026 г. увеличился на 19,7 % г/г. По оценкам, за 2026 год экспорт товаров возрастет на 4,7 % и составит 439,1 млрд долл. США, в реальном выражении уменьшится на 0,9 % за счет сокращения нефтегазового экспорта. Экспорт услуг в 2026 году увеличится на 4,2 % в номинальном выражении и на 2,0 % в реальном выражении.
Импорт товаров за январь-июль 2026 г. увеличился на 16,3 % г/г в номинальном выражении, по итогам года прирост оценивается на уровне 3,9 % в номинальном выражении и 1,2 % в реальном выражении. Импорт услуг, по оценке, по итогам 2026 года возрастет на 3,8 % в номинальном выражении и на 0,5 % в реальном выражении.
В январе-июле 2026 г. сальдо счета текущих операций составило 33,9 млрд долл. США. По итогам 2026 года, по оценкам, сальдо счета текущих операций составит около 45,4 млрд долл. США или 1,6 % ВВП.
В среднем за январь-июль 2026 г. курс доллара США к рублю составил 76,6 руб. за долл. США (за январь-июль 2025 г. – 85,9 руб. за долл. США). В среднем за 2026 год курс ожидается на уровне 79,5 руб. за долл. США.
Экономическая активность и инфляция
По оценке Минэкономразвития России, прирост ВВП за январь-июль 2026 года составил 0,6 % после 1,0 % за 2025 год в целом. После высоких темпов роста 2023-2024 годов экономика перешла к более умеренной динамике. Это ожидаемый этап нормализации после периода высокого инвестиционного и потребительского спроса.
В 2025 году промышленное производство сохранило положительную динамику, увеличившись на 1,1 % г/г. Основным фактором роста выступала обрабатывающая промышленность, объем производства которой вырос на 3,1 % г/г. По итогам января-июля 2026 года рост объема промышленного производства замедлился до 0,1 % г/г, обрабатывающей промышленности – до 0,5 % г/г. Замедление обусловлено в том числе высокой накопленной базой предыдущих периодов. По итогам 2026 года объем промышленного производства, по оценке, сократится на 0,2 % г/г, рост обрабатывающей промышленности замедлится до 0,6 процента.
Выпуск продукции сельского хозяйства по итогам 2025 года увеличился на 4,9 % г/г, основной вклад в положительную динамику внесли отрасли растениеводства. В январе-июле текущего года выпуск снизился на 1,6 % г/г, в целом по итогам 2026 года ожидается снижение производства продукции сельского хозяйства на 1,2 % г/г на фоне сокращения посевных площадей во многом из-за погодного фактора.
Инфляция на конец 2025 года составляла 5,6 % г/г, в августе текущего года оценивается на уровне 6,3

% г/г, на конец 2026 года прогнозируется 6,8 % г/г. При этом ключевая ставка Центрального банка России снижена с 16 % на конец 2025 до 14 % в конце июля 2026 года.

В 2026 году спад инвестиционной активности продолжится, по оценке, снижение инвестиций в основной капитал по итогам года составит 5,4 % г/г, после 2,3 % г/г в 2025 году. Сокращение инвестиционной активности связано как с продолжительным периодом интенсивного инвестиционного роста (за период 2020-2024 годов прирост составил 38 %), так и сохраняющимися жесткими денежно-кредитными условиями.

Рост реальных располагаемых денежных доходов населения в 2026 году продолжается. В первом полугодии 2026 года доходы населения увеличились на 1,5 % г/г относительно высокой базы прошлых лет (в 2025 году прирост составлял 7,4 %, годом ранее – 8,2 процента). Положительный вклад в динамику реальных денежных доходов вносит оплата труда наемных 7 работников. Остальные компоненты доходов показывают сдержанную динамику. По итогам 2026 года ожидается замедление темпов роста до 1,0 %, но в целом реальные располагаемые денежные доходы населения сохраняются на высоком уровне.

Так, увеличение реальной заработной платы за I полугодие 2026 года составило 6,5 % (5,2 % в 2025 году). По итогам 2026 года ожидается рост реальной заработной платы на уровне 4,0 % (номинальной – на 10,3 процента).

Динамика оплаты труда формируется в условиях, характеризующихся ограниченностью предложения рабочей силы. Безработица за январь-июль 2026 года находится на уровне исторически минимальных значений – 2,2 % от численности рабочей силы. В условиях замедления роста экономической активности по итогам 2026 года ожидается незначительное повышение до 2,3 процента.

Потребительская активность продолжает расти и остается ведущим фактором экономического роста. Суммарный оборот розничной торговли, платных услуг населению и оборот общественного питания за 7 месяцев 2026 г. увеличился на 4,8 % г/г, что даже выше, чем в предыдущий год (4,2 % за 2025 год). По итогам 2026 года рост потребительской активности оценивается на уровне 4,1 процента.

Оборот розничной торговли за 7 месяцев 2026 года увеличился на 5,4 %. По итогам 2026 года ожидается рост на 4,6 % (в 2025 году – на 4,1 процента). Объем платных услуг населению за 7 месяцев 2026 года вырос на 2,4 % г/г. По итогам 2026 года рост оценивается на уровне 1,7 % (в 2025 году – 3,3 процента). Сравнительно более высокие темпы роста показывает сектор общественного питания, прирост которого за 7 месяцев 2026 года составил 6,2 %, по итогам 2026 года оценивается в 5,4 % (в 2025 году – 10,5 процента).

Таблица. Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации

	2025	2026	2027	2028	2029
Цена на нефть марки «Брент» (мировая), долл. США за баррель					
базовый	69,0	85,7	73,0	68,0	66,0
консервативный			70,0	64,0	62,0
Курс доллара среднегодовой, руб. за долл. США					
базовый	83,4	79,5	87,4	92,0	96,0
консервативный			89,0	94,0	98,6
Индекс потребительских цен на конец года, в % к декабрю					
базовый	5,6	6,8	4,0	4,0	4,0
консервативный			5,3	4,0	4,0
Валовой внутренний продукт, %					
базовый	1,0	0,6	1,4	1,9	2,4
консервативный			0,7	1,3	1,8
Инвестиции в основной капитал, %					
базовый	-2,3	-5,4	0,2	2,5	3,0
консервативный			-0,8	1,6	2,1
Промышленное производство, %					
базовый	1,1	-0,2	2,2	2,7	2,4
консервативный			0,4	1,5	1,6
Реальные располагаемые денежные доходы населения, %					
базовый	7,4	1,0	1,4	2,4	2,7
консервативный			0,5	1,4	2,3
Реальная заработная плата работников организаций, %					
базовый	5,2	4,0	1,8	2,8	3,0
консервативный			0,9	1,7	2,5
Оборот розничной торговли, %					
базовый	4,1	4,6	2,6	2,8	3,1
консервативный			1,9	2,1	2,6
Экспорт товаров, млрд долл. США					
базовый	419,5	439,1	423,8	435,4	452,6
консервативный			397,7	397,3	410,7
Импорт товаров, млрд долл. США					
базовый	306,4	318,3	333,1	348,3	365,3
консервативный			326,5	337,8	353,2

Источник: Росстат, ФТС России, расчеты Минэкономразвития России

Социально-экономическая обстановка в г. Москве на 1 августа 2026 года[19]

Численность постоянного населения г. Москвы на 1 января 2025 года составила 13 274 285 человека.

Численность рабочей силы по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в среднем за май-июль 2026 года составила 7 365,7 тыс. человек, в их числе 7 265,3 тыс. человек или 98,6% были заняты в экономике, и 100,3 тыс. человек (1,4%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

Во II квартале 2026 г. в организациях (без субъектов малого предпринимательства) численность принятых работников организаций составила 352,6 тыс. человек, численность выбывших работников – 365,5 тыс. человек.

Численность незанятых трудовой деятельностью граждан, состоящих на учете в органах государственной службы занятости населения, к концу июля 2026г. составила 18 274 человека, из них 11 413 человек имели статус безработного, из них 9 298 человек получали пособие по безработице. На конец июля 2026 г. уровень зарегистрированной безработицы составил 0,2% от численности рабочей силы.

К концу июля 2026 г. нагрузка незанятого населения, состоящего на учете в органах службы занятости, на одну заявленную вакансию составила 0,19 человека.

Индекс промышленного производства в январе-июле 2026 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 108,6%.

В январе-июле 2026 г. по сравнению с январем-июлем 2025 г. индекс потребительских цен составил 104,9%, в том числе на продовольственные товары – 102,6%, непродовольственные товары – 102,7%, услуги – 109,2%.

Стоимость минимального набора продуктов питания, условно отражающая межрегиональную дифференциацию уровня потребительских цен на основные продукты питания, в июле 2026 г. составила 9 697,65 рубля в расчете на месяц и уменьшилась по сравнению с июнем 2026 г. на 0,4%, с декабрем 2025 г. увеличилась на 10,8%

Величина прожиточного минимума, установленная на 2026 год Постановлением Правительства

[19] https://mtuf.ru/upload/iblock/409/srg3vadh2t9tp24ovl7zgnx0wz0v8ovf.pdf

Москвы от 11 ноября 2025 г. № 2665-ПП, составила в расчёте на душу населения – 25 342 рублей, для трудоспособного населения – 28 940 рубля, для пенсионеров – 18 971 рублей, для детей – 21 903 рубля.
Соглашением о минимальной заработной плате в городе Москве на 2026 год между Правительством Москвы, московскими объединениями профсоюзов и московскими объединениями работодателей установлен размер минимальной заработной платы с 1 января 2026 г. в размере 39 730 рублей.
Среднемесячная номинальная заработная плата работников организаций, начисленная в январе-июне 2026 г., по оперативным данным, составила 196 860,5 рубля и увеличилась по сравнению с январем-июнем 2025г. на 14,0%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в январе-июне 2026 г. составила 108,6% к уровню января-июня 2025 г.
На 1 июля 2026 г. число хозяйствующих субъектов по Москве, учтенных в Статистическом регистре Росстата, составило 1 123,1 тыс., из них 595,3 тыс. юридических лиц, 527,8 тыс. индивидуальных предпринимателей.
В июле 2026 года зарегистрировано 3,8 тыс. организаций (в июле 2025 г. – 5,0 тыс.), количество официально ликвидированных организаций составило 10,1 тыс. (в июле 2025 г. – 8,2 тыс. организаций).
В январе-июне 2026 г. по оперативным данным, сальдированный финансовый результат (прибыль (убыток) до налогообложения) организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах составил 3 599,1 млрд рублей (10,6 тыс. организаций получили прибыль в размере 5 596,0 млрд рублей, 5,4 тыс. организаций – убыток на сумму 1 996,9 млрд рублей).
На конец июня 2026 г. суммарная задолженность по обязательствам составила 133 034,0 млрд рублей, из неё просроченная – 2 991,5 млрд рублей или 2,2% от общей суммы задолженности (на конец июня 2025 г. – 2,3%, на конец мая 2026 г. – 2,7%).
Кредиторская задолженность на конец июня 2026 г. составила 70 628,8 млрд рублей, из неё на просроченную задолженность приходилось 2 821,1 млрд рублей или 4,0% от общей суммы задолженности (на конец июня 2025 г. – 4,4%, на конец мая 2026 г. – 5,1%).
Дебиторская задолженность на конец июня 2026 г. составила 52 531,2 млрд рублей, из неё просроченная – 3 658,7 млрд рублей или 7,0% от общей суммы дебиторской задолженности (на конец июня 2025 г. – 6,2%, на конец мая 2026 г. – 7,1%).
Суммарная задолженность по заработной плате на конец июля 2026 г. составила 170 710 тыс. рублей и по сравнению с предыдущим периодом увеличилась на 105 393 тыс. рублей (на 161,4 %).
На конец июля 2026 г. просроченная задолженность по заработной плате из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней отсутствовала.

Выводы о степени влияния макроэкономических факторов на рынок 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 Московском регионе. 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. [20]

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

Земельные участки вне поселений - межселенные территории:

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

Жилье – жилые здания и помещения:

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

Коммерческая недвижимость:

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

Промышленная недвижимость:

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

Недвижимость социально-культурного назначения:

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

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

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

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

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

8.3. Анализ оптового рынка земельных участков в Московской области

Рынок земельных участков Московской области[21]

Московская область[22] остается одним из самых востребованных регионов России для покупки земельных участков под строительство домов, дач или инвестиций. В 2025 году стоимость земли в Московской области продолжает расти благодаря близости к Москве, развитию инфраструктуры и высокому спросу на загородную недвижимость. В этой статье мы разберем, сколько стоит сотка земли в Московской области, какие факторы влияют на цены, и дадим рекомендации для тех, кто планирует купить участок в 2025 году.

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

Цены по направлениям и типам участков:

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

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

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

- Удаленность от Москвы: Участки в 10–20 км от МКАД стоят на 50–70% дороже, чем в 50–70 км. Например, 8 соток в Красногорске (15 км от МКАД) стоят 12 млн рублей, а в Сергиевом Посаде (70 км) — 2,4 млн рублей.

[21] https://realty.rbc.ru/news/65ba4ef59a79470c8f7511c8
[22]https://geotecheng.ru/skolko-stoit-zemlya-v-moskovskoj-oblasti-2025/

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

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

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

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

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

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

№	Место нахождения	Удаленность от МКАД, км	Площадь участка, сотка	Разрешенное использование	Стоимость предложения, руб.	Стоимость предложения за 1 сотку, руб.	Источник информации
1	Московская область, Раменский городской округ, Лысцево деревня	71	245	для дачного строительства	6 000 000	24 490	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/234873803/
2	Московская обл., Раменский муниципальный округ, территориальное управление Ульянинское	55	245	Под дачное строительство	3 000 000	12 245	https://www.avito.ru/mescherino/zemelnye_uchastki/uchastok_245_ga_snt_dnp_2485103970
3	Московская обл., Раменский муниципальный округ, территориальное управление Гжель	45	270	Под дачное строительство	1 550 000	5 741	https://www.avito.ru/elektroizolyator/zemelnye_uchastki/uchastok_27_ga_snt_dnp_8244929579 /
4	Московская обл., Раменский г.о., д. Сидорово	57	1000	Под дачное строительство	4 900 000	4 900	https://www.avito.ru/elektroizolyator/zemelnye_uchastki/uchastok_10_ga_snt_dnp_2378531616
5	Московская обл., Раменский г.о., д. Старомайково	59	245,00	Сельскохозяйственное производство	1 650 000	6 735	https://www.avito.ru/mescherino/zemelnye_uchastki/uchastok_245_ga_snt_dnp_7695271692
6	Московская обл., Раменский муниципальный округ, д. Коробово	51	245	Сельскохозяйственное производство	1 299 900	5 306	https://www.avito.ru/bronnitsy/zemelnye_uchastki/uchastok_245_ga_snt_dnp_7552005601
7	Московская обл., Раменский г.о., сельское поселение Новохаритоновское	61	600	Сельскохозяйственное производство	2 200 000	3 667	https://www.avito.ru/elektroizolyator/zemelnye_uchastki/uchastok_6_ga_snt_dnp_1995155310
8	Московская обл., Раменский муниципальный округ, д. Бахтеево	51	2200,00	Сельскохозяйственное производство	10 500 000	4 773	https://www.avito.ru/elektroizolyator/zemelnye_uchastki/uchastok_22_ga_snt_dnp_7919056389
9	Московская обл., Раменский г.о., сельское поселение Новохаритоновское	51	600	Сельскохозяйственное производство	2 250 000	3 750	https://www.avito.ru/elektroizolyator/zemelnye_uchastki/uchastok_6_ga_snt_dnp_1995155310

№	Место нахождения	Удаленность от МКАД, км	Площадь участка, сотка	Разрешенное использование	Стоимость предложения, руб.	Стоимость предложения за 1 сотку, руб.	Источник информации
10	Московская обл., Раменский г.о., с. Михеево	57	230	Сельскохозяйственное производство	1 170 000	5 087	https://www.avito.ru/beloozyorskij/zemelnye_uchastki/uchastok_23_ga_snt_dnp_8109125442

Источник: данные Интернет, анализ Оценщика

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

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	3 750
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	24 490
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	7 669

Источник: расчет Оценщика

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

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 2022. Земельные участки. Часть 2», Нижний Новгород, 2022 год

3. «Справочнике оценщика недвижимости 2025. Земельные участки сельскохозяйственного назначения», Нижний Новгород, 2023 год

4. «Справочнике оценщика недвижимости 2025. Земельные участки Часть 2», Нижний Новгород,

2025 год

5. Справочнике оценщика недвижимости 2025. Земельные участки. Часть 1», Нижний Новгород, 2025 год

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

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

Ниже более подробно рассмотрим влияние этих факторов на стоимость объекта:

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

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

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
4. Земельные участки под жилую застройку	8,7%	4,5%	12,9%

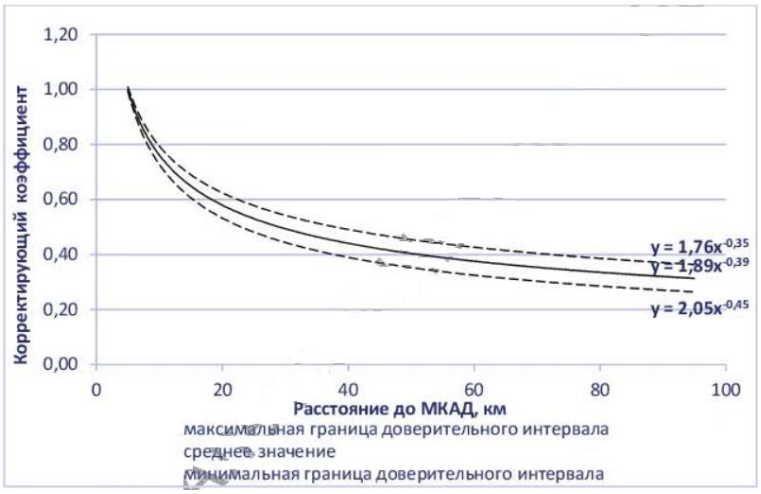
Возможное значение корректировки на торг для участков под сельскохозяйственное производство приведены в справочнике «Справочнике оценщика недвижимости 2025. Земельные участки сельскохозяйственного назначения», Нижний Новгород, 2025 год. Согласно данным справочника корректировка на торг имеет следующие значения:

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Земельные участки под пашни	13,2%	7,4%	19,1%
2. Земельные участки под кормовые угодья	13,8%	7,7%	19,8%
3. Земельные участки под многолетние насаждения	15,0%	8,9%	21,0%
4. Земельные участки, классифицируемые как залежь	18,5%	11,5%	25,4%

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.

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 зависимость цены от удаления от МКАД имеет следующий вид:



Площадь.

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

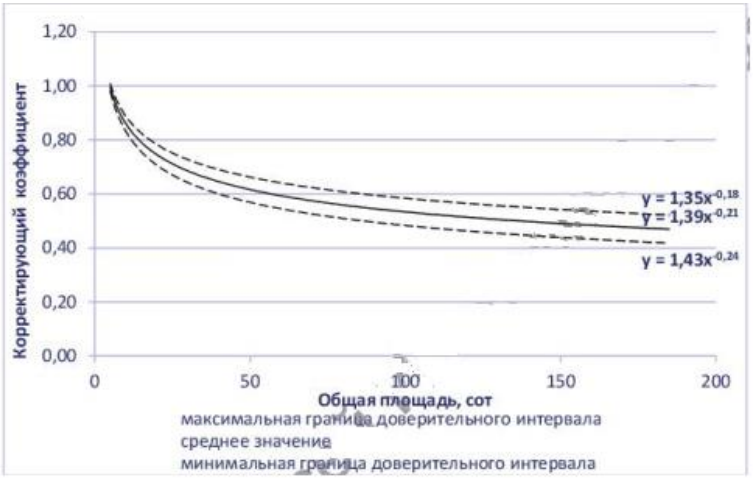
Возможные величины корректировок на площадь для участков под сельхоз производство указаны в справочнике «Справочнике оценщика недвижимости 2025. Земельные участки сельскохозяйственного назначения», Нижний Новгород, 2025 год. Согласно данным справочника корректировка на площадь для земельных участков под сельхоз производство имеет следующие значения:

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

Площадь, га		аналог			
		<10	10-30	30-100	>100
объект оценки	<10	**1,00**	1,09	1,19	1,35
	10-30	0,92	**1,00**	1,09	1,24
	30-100	0,84	0,92	**1,00**	1,14
	>100	0,74	0,81	0,88	**1,00**

Возможное значение корректировки на площадь для участков под дачное строительство приведены в справочнике «Справочнике оценщика недвижимости 2025. Земельные участки. Часть 2», Нижний Новгород, 2025 год. Согласно данным справочника зависимость цены от площади имеет следующе значение:

Зависимость цены от площади для участков под дачное строительство



Назначение участка

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

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

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

Предложение участков в Московской области значительно превышает спрос;

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

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

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

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

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

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

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

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	3 750
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	24 490
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	7 669

Источник: расчет Оценщика

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

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

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

4. Назначение;
5. Индивидуальные характеристики

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

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

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

Объем исследования

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

Заключение договора, получение документов

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

Сбор общих данных и их анализ

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

Сбор специальных данных и их анализ

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

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта

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

Применение подходов и методов оценки

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

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

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

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

1. исследование рынка, сбор информации о сделках и предложении аналогичных объектов;

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

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

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

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

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

9.1. Последовательность определения стоимости

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

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

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

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

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

обязательство не является уместным фактором при оценке справедливой стоимости.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Иерархия справедливой стоимости (иерархия данных)

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

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

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

Исходные данные 1 Уровня должны корректироваться только в следующих случаях:

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

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

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

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

- состояние или местонахождение актива;

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

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

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

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

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

Методы оценки

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

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

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

9.2. Рыночный (сравнительный) подход

В соответствии с IFRS 13 при рыночном подходе используются цены и другая уместная информация,

генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9.3. Доходный подход

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

Методы оценки доходным подходом:

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

Методы оценки по приведенной стоимости

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

- оценка будущих потоков денежных средств от оцениваемого актива или обязательства;
- ожидания в отношении возможных изменений суммы и времени получения потоков денежных средств, представляющих неопределенность, присущую потокам денежных средств;
- временная стоимость денег, представленная ставкой по безрисковым монетарным активам, сроки погашения или сроки действия которых совпадают с периодом, охватываемым потоками денежных средств, и которые не представляют никакой неопределенности в отношении сроков и риска дефолта для их держателя (то есть безрисковая ставка вознаграждения);
- цена, уплачиваемая за принятие неопределенности, присущей потокам денежных средств (то есть премия за риск);

- другие факторы, которые участники рынка приняли бы во внимание в сложившихся обстоятельствах;
- в отношении обязательства, риск невыполнения обязательств, относящийся к данному обязательству, включая собственный кредитный риск предприятия (то есть лица, принявшего на себя обязательство).

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

- потоки денежных средств и ставки дисконтирования должны отражать допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство;
- для потоков денежных средств и ставок дисконтирования должны учитываться только те факторы, которые относятся к оцениваемому активу или обязательству;
- для того чтобы избежать двойного учета или не упустить влияние факторов риска, ставки дисконтирования должны отражать допущения, совместимые с допущениями, присущими потокам денежных средств. Например, ставка дисконтирования, отражающая неопределенность ожиданий в отношении будущего дефолта, будет приемлемой при использовании предусмотренных договором потоков денежных средств от ссуды (то есть метод корректировки ставки дисконтирования). Та же самая ставка не должна применяться при использовании ожидаемых (то есть взвешенных с учетом вероятности) потоков денежных средств (то есть метод оценки по ожидаемой приведенной стоимости), потому что ожидаемые потоки денежных средств уже отражают допущения о неопределенности в отношении будущего дефолта; вместо этого должна использоваться ставка дисконтирования, соизмеримая с риском, присущим ожидаемым потокам денежных средств;
- допущения в отношении потоков денежных средств и ставок дисконтирования должны быть последовательными между собой. Например, номинальные потоки денежных средств, которые включают эффект инфляции, должны дисконтироваться по ставке, включающей эффект инфляции. Номинальная безрисковая ставка вознаграждения включает эффект инфляции. Фактические потоки денежных средств, исключающие эффект инфляции, должны дисконтироваться по ставке, исключающей эффект инфляции. Аналогичным образом потоки денежных средств за вычетом налогов должны дисконтироваться с использованием ставки дисконтирования за вычетом налогов. Потоки денежных средств до уплаты налогов должны дисконтироваться по ставке, совместимой с указанными потоками денежных средств;
- ставки дисконтирования должны учитывать основополагающие экономические факторы, связанные с валютой, в которой выражены потоки денежных средств.

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

Модели оценки опциона:

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

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

ожидаемой рынком[23].

- Биномиальная модель предполагает больший объем вычислений, чем модель Блэка- Шоулза и позволяет вводить собственное распределение цен. Данная модель также известна как биномиальная модель Кокса-Росса- Рубинштейна или С-11-П-модель.
- Биномиальная модель дает представление о детерминантах стоимости опциона. Она определяется не ожидаемой ценой актива, а его текущей ценой, которая, естественно, отражает ожидания, связанные с будущим. Биномиальная модель в гораздо большей степени приспособлена для анализа досрочного исполнения опциона, поскольку в ней учитываются денежные потоки в каждом периоде времени, а не только на момент истечения[24].

Метод дисконтированных денежных потоков

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

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

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

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

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

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

9.4. Затратный подход

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

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

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

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

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

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

23 Источник: данные интернет-портала «Economicportal»: Модель Блэка-Шоулза (http://www.economicportal.ru/ponyatiya-all/black_scholes_model.html)
24 Источники: Лоренс Дж. МакМиллан. МакМиллан «Об опционах»— М.: «ИК «Аналитика», 2002 г. (http://economy-ru.com/forex-treyding/binomialnaya-model.html); Большая Энциклопедия Нефти Газа (http://www.ngpedia.ru/id159752p1.html)

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. Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях:

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

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

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

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

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

9.5. Определение стоимости в рамках сравнительного подхода

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

Применение метода сравнительных продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;

- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их стоимостей или исключения из списка сравниваемых;
- приведение ряда скорректированных показателей стоимости сравнимых объектов к справедливой стоимости объекта оценки.

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

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

Выбор единицы сравнения

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

При продажах земель используются следующие единицы сравнения:

- цена за 1 га (1 акр, 1 сотка) — при продажах больших участков земли, сельхозугодий, участков под коттеджи, участков промышленного назначения;

- цена за 1 м^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 м^2.

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

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

- данные единицы сравнения редко используется (практически не используется) покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

- данные единицы сравнения не являются общими для объекта оценки и объектов-аналогов ввиду отсутствия детальной информации по объектам-аналогам.

- данные единицы сравнения не являются удельной характеристикой (удельной ценой), что неоправданно повышает зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.

- имеется взаимозависимость единиц сравнения

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

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

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах

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

Правила отбора объектов-аналогов для проведения расчетов

Подбор объектов-аналогов для сельскохозяйственного производства происходил по следующим критериям

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

Подбор объектов-аналогов для дачного строительства происходил по следующим критериям

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

Было выявлено достаточное количество предложений[25] по продаже земельных участков сопоставимые с оцениваемым объектом. Подбор аналогов из числа предложений осуществлялся с учетом основных ценообразующих факторов: местоположение, общая площадь, категория, транспортная доступность и вид разрешенного использования земельного участка.

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

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

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

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

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

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

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

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

Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Источник информации		https://www.avito.ru/elektroizolyator/zemelnye_uchastki/uchastok_10_ga_snt_dnp_2378531616	https://www.avito.ru/beloozyorskij/zemelnye_uchastki/uchastok_23_ga_snt_dnp_8109125442	https://www.avito.ru/elektroizolyator/zemelnye_uchastki/uchastok_22_ga_snt_dnp_7919056389
Местоположение	Московская область, Раменский район	Московская обл., Раменский г.о., д. Сидорово	Московская обл., Раменский г.о., с. Михеево	Московская обл., Раменский муниципальный округ, д. Бахтеево
Направление	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное
Удаленность от МКАД	52	57	57	54
Категория земли	Земли сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Площадь участка, сотка[26]	282	1000,00	230,00	2200,00

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

26 В расчете используется уточненная площадь, согласно данным Геоинформационного портала

Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Инженерные коммуникации	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения
Подъездные пути	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Стоимость предложения за участок, руб.		4 900 000	1 170 000	10 500 000
Стоимость предложения за 1 сотку, руб.		4 900	5 087	4 773

Источник: составлено Оценщиком

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

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена продажи (предложения)	руб./сот.		4 900	5 087	4 773
Общая площадь	сот.		1 000,00	230,00	2 200,00
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав					
Качество прав		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		4 900	5 087	4 773
Обременения		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		4 900	5 087	4 773
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки					
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		4 900	5 087	4 773
Условия продажи					
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		4 900	5 087	4 773
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.		4 900	5 087	4 773
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-18,50%	-18,50%	-18,50%
Скорректированная цена	руб./сот.		3 994	4 146	3 890
Местоположение и окружение объекта					
Место нахождения		Московская область, Раменский район	Московская обл., Раменский г.о., д. Сидорово	Московская обл., Раменский г.о., с. Михеево	Московская обл., Раменский муниципальный округ, д. Бахтеево
Направление/шоссе		Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		3 994	4 146	3 890
Удаленность от МКАД	км	52	57	57	54
Корректировка	%		3,70%	3,70%	1,50%
Скорректированная цена	руб./сот.		4 142	4 299	3 948
Использование или зонирование					
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.		4 142	4 299	3 948

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Вид разрешенного использования		Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		4 142	4 299	3 948
Физические характеристики					
Площадь земельного участка	сот.	282	1 000,00	230,00	2 200,00
Площадь земельного участка	га	2,82	10,00	2,30	22,00
Корректировка	%		0,00%	0,00%	9,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		4 142	4 299	4 303
Экономические характеристики					
Доступные инженерные коммуникации		Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		4 142	4 299	4 303
Качество подъездных путей		Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		4 142	4 299	4 303
Выводы					
Общая чистая коррекция	**%**		3,70%	3,70%	10,50%
1/(1+Sn)			0,964	0,964	0,905
Весовой коэффициент			0,340	0,340	0,319
Вклад аналога			1408	1462	1373
Удельная стоимость за 1 сотку	**руб./сот.**	**4 243**			

Источник: составлено Оценщиком

Комментарии к расчетной таблице:

Условия сделки (корректировка на торг, уторгование).

Возможное значение корректировки на торг для участков под сельскохозяйственное производство приведены в справочнике «Справочнике оценщика недвижимости 2025. Земельные участки сельскохозяйственного назначения», Нижний Новгород, 2025 год. Согласно данным справочника корректировка на торг имеет следующие значения:

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Земельные участки под пашни	13,2%	7,4%	19,1%
2. Земельные участки под кормовые угодья	13,8%	7,7%	19,8%
3. Земельные участки под многолетние насаждения	15,0%	8,9%	21,0%
4. Земельные участки, классифицируемые как залежь	18,5%	11,5%	25,4%

Учитывая назначение и характеристики участков, корректировка на торг была принята в размере среднего значения диапазона для участка классифицируемые как залежь в размере -18,5%.

Местоположение.

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

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

Удаление от МКАД для участков под сельскохозяйственное производство

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 зависимость цены от удаления от МКАД имеет следующий вид:

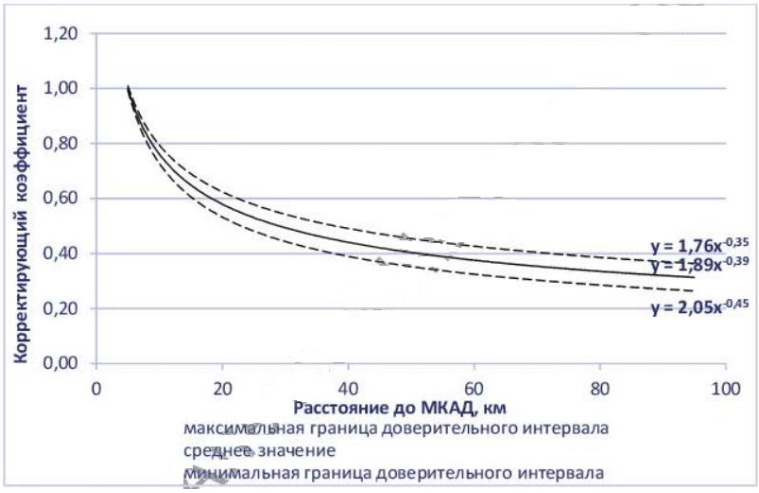


Таблица 9.5-3 Расчет корректировки на удаленность от МКАД для участка под сельхоз производство

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Удаленность от МКАД, км.	52	57	57	51
Модельная корректировка	0,4048	0,3905	0,3905	0,4079
Корректировка		3,7%	3,7%	-0,8%

Источник: составлено Оценщиком

Корректировки на площадь для участков под сельхоз производство

Возможные величины корректировок на площадь для участков под сельхоз производство указаны в справочнике «Справочнике оценщика недвижимости 2025. Земельные участки сельскохозяйственного назначения», Нижний Новгород, 2025 год. Согласно данным справочника корректировка на площадь для земельных участков под сельхоз производство имеет следующие значения:

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

Площадь, га		аналог			
		<10	10-30	30-100	>100
объект оценки	<10	**1,00**	1,09	1,19	1,35
	10-30	0,92	**1,00**	1,09	1,24
	30-100	0,84	0,92	**1,00**	1,14
	>100	0,74	0,81	0,88	**1,00**

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

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Площадь, сот.	282	1 000,00	230,00	2 200,00
Площадь, га.	2,82	10,00	2,30	22,00
Диапазон площади, га.	<10	<10	<10	10-30
Корректировка		0,00%	0,00%	9,00%

Внесение весовых коэффициентов

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- -Площадь участка 294,14 соток (так как основная масса оцениваемых участков находится в данном диапазоне площади);
- -Удаление от МКАД 55 км;
- -Подъездные пути имеются;
- -Коммуникации: есть возможность подключения;

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

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

Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Источник информации		https://www.avito.ru/mescherino/zemelnye_uchastki/uchastok_245_ga_snt_dnp_2485103970	https://www.avito.ru/elektroizolyator/zemelnye_uchastki/uchastok_10_ga_snt_dnp_2378531616	https://www.avito.ru/elektroizolyator/zemelnye_uchastki/uchastok_27_ga_snt_dnp_8244929579
Местоположение	Московская область, Раменский район	Московская обл., Раменский муниципальный округ, территориальное управление Ульянинское	Московская обл., Раменский г.о., д. Сидорово	Московская обл., Раменский муниципальный округ, территориальное управление Гжель
Направление/шоссе	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное
Удаленность от МКАД	55	55	57	45
Категория земли	Земли сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Дачное строительство	Под дачное строительство	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Площадь участка, сотка	294,91	245	1000,00	270
Инженерные коммуникации	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения
Подъездные пути	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Стоимость предложения за участок, руб.		3 000 000	4 900 000	1 550 000
Стоимость предложения за 1 сотку, руб.		12 245	4900	5 741

Источник: составлено Оценщиком

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

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена продажи (предложения)	руб./сот.		12 245	4 900	5 741
Общая площадь	сот.		245,00	1 000,00	270,00
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав					
Качество прав		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена			12 245	4 900	5 741
Обременения		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		12 245	4 900	5 741
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	4 900	5 741
Условия продажи					
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		12 245	4 900	5 741
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	4 900	5 741
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-8,70%	-8,70%	-8,70%
Скорректированная цена	руб./сот.		11 180	4 474	5 242
Местоположение и окружение объекта					
Место нахождения		Московская область, Раменский район, с.п. Рыболовское, д. Владимировка	Московская обл., Раменский муниципальный округ, территориальное управление Ульянинское	Московская обл., Раменский г.о., д. Сидорово	Московская обл., Раменский муниципальный округ, территориальное управление Гжель
Направление/шоссе		Юго-Восточное	Юго-Восточное	Егорьевское	Юго-Восточное
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		11 180	4 474	5 242
Удаленность от МКАД	км	55	55	57	45
Корректировка	%		0,00%	1,90%	-10,10%
Скорректированная цена	руб./сот.		11 180	4 559	4 713
Использование или зонирование					
Категория земли		Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		11 180	4 559	4 713
Вид разрешенного использования		Дачное строительство	Под дачное строительство	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство
Корректировка	%		0,00%	48,00%	48,00%

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Скорректированная цена	руб./сот.		11 180	6 747	6 975
Физические характеристики					
Площадь земельного участка	сот.	294,91	245,00	1 000,00	270,00
Корректировка	%		-2,90%	21,60%	-1,40%
Скорректированная цена	руб./сот.		10 856	8 204	6 877
Экономические характеристики					
Доступные инженерные коммуникации		Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		10 856	8 204	6 877
Качество подъездных путей		Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		10 856	8 204	6 877
Выводы					
Общая чистая коррекция	**%**		2,90%	71,50%	59,50%
1/(1+Sn)			0,9718	0,5831	0,6270
Весовой коэффициент			0,45	0,27	0,29
Вклад аналога			4885	2215	1994
Удельная стоимость за 1 сотку	**руб./сот.**	**9 094**			

Источник: составлено Оценщиком

Комментарии к расчетной таблице:

Условия сделки (корректировка на торг, уторгование).

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

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
4. Земельные участки под жилую застройку	8,7%	4,5%	12,9%

Корректировка на торг была принята в размере среднего значения диапазона -8,7%.

Местоположение.

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

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

Корректировка на удаление от МКАД

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

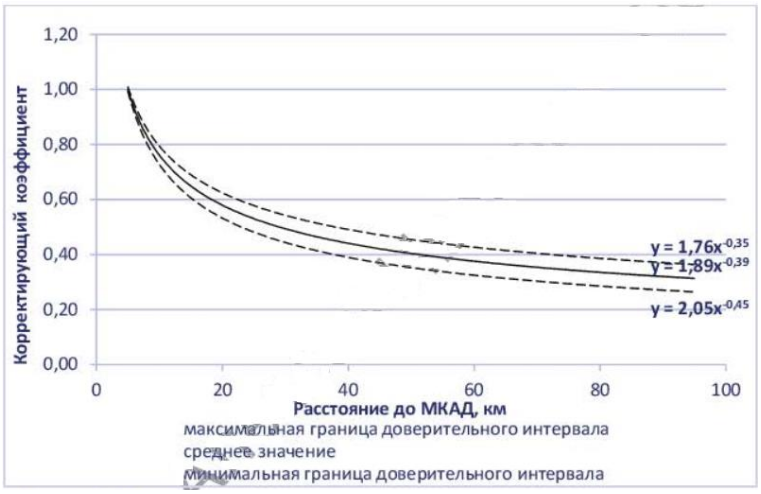


Таблица 9.5-8 Расчет корректировки на удаленность от МКАД для земельных массивов под дачное строительство

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Удаленность от МКАД, км.	55	55	57	45
Модельная корректировка	0,2786	0,2786	0,2734	0,3099
Корректировка		0,0%	1,9%	-10,1%

Источник: составлено Оценщиком

Назначение участка

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

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

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

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

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

Источник: составлено Оценщиком

Корректировки на площадь для участков под дачное строительство

Возможное значение корректировки на площадь для участков под дачное строительство приведены в справочнике «Справочнике оценщика недвижимости 2025. Земельные участки. Часть 2», Нижний Новгород, 2025 год. Согласно данным справочника зависимость цены от площади имеет следующе значение:

Зависимость цены от площади для участков под дачное строительство

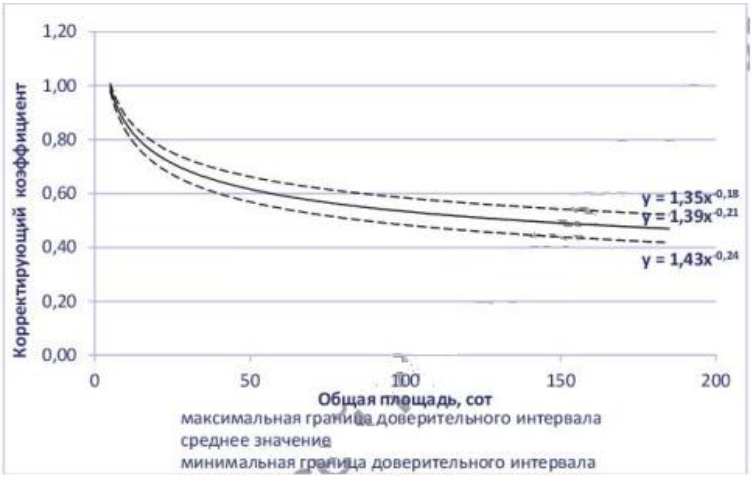


Таблица 9.5-10 Расчет корректировки на площадь для участков под дачное строительство

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь, сот.	294,91	245	1 000	270
Модельная корректировка	0,5193	0,5350	0,4272	0,5267
Корректировка		-2,9%	21,6%	-1,4%

Источник: составлено Оценщиком

Внесение весовых коэффициентов

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

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

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

К – искомый весовой коэффициент;

n –номер аналога

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1\ldots n}$ - 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

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

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

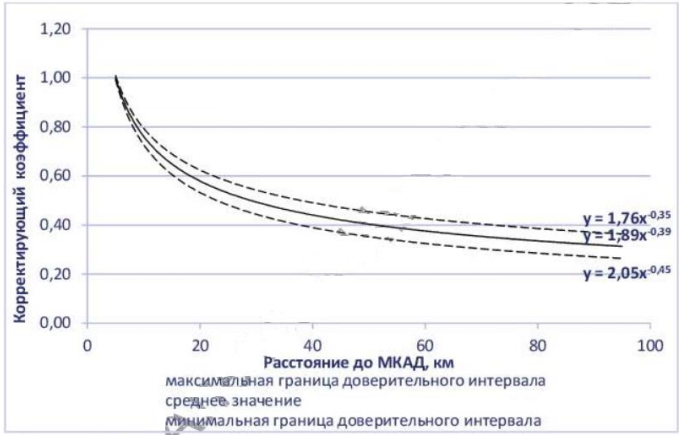
№ п/п	Кадастровый номер	Расстояние от МКАД, км	Общая площадь, кв. м.	Удельная стоимость по типовым участкам, руб..	Корректировка на удаление от МКАД	Скорректированная стоимость, руб.
1.	50:23:0020452:23	52	19 325	4 243	0%	4 243
2.	50:23:0020452:28	52	28 202	4 243	0%	4 243
3.	50:23:0020452:29	52	28 196	4 243	0%	4 243
4.	50:23:0020452:30	52	29 058	4 243	0%	4 243
5.	50:23:0020452:31	52	22 279	4 243	0%	4 243
6.	50:23:0020452:33	52	29 697	4 243	0%	4 243
7.	50:23:0020452:34	52	28 201	4 243	0%	4 243
8.	50:23:0020452:35	52	29 736	4 243	0%	4 243
9.	50:23:0020460:16	52	29 719	4 243	0%	4 243
10.	50:23:0020452:32	52	19 506	4 243	0%	4 243
11.	50:23:0020460:24	52	29 623	4 243	0%	4 243
12.	50:23:0020460:25	52	13 622	4 243	0%	4 243
13.	50:23:0020460:26	52	18 608	4 243	0%	4 243
14.	50:23:0020460:17	52	22 746	4 243	0%	4 243
15.	50:23:0020460:23	52	28 967	4 243	0%	4 243
16.	50:23:0020294:25	45	22 717	4 243	6%	4 498
17.	50:23:0020294:26	45	28 574	4 243	6%	4 498
18.	50:23:0020279:8	45	15 330	4 243	6%	4 498
19.	50:23:0020464:2	45	58 400	4 243	6%	4 498
20.	50:23:0020464:5	45	53 930	4 243	6%	4 498
21.	50:23:0020464:4	45	37 457	4 243	6%	4 498
22.	50:23:0020464:1	45	20 700	4 243	6%	4 498

Источник: составлено Оценщиком

Комментарии к таблицам:

Корректировка на удаление 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 зависимость цены от удаления от МКАД имеет следующий вид:



Таким образом, корректировка на удаленность от МКАД для участков рассчитывалась по формуле:
(1,89*X_1^-0,39)/(1,89*X_2^-0,39)-1, где «X_2» удаление от МКАД условно взятого земельного участка, «X_1» удаление оцениваемого участка.

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

№ п/п	Кадастровый номер	Ухудшающие характеристики участка	Удельная стоимость 1 сотки участка	Корректировка на охранные зоны, %	Удельная стоимость 1 сотки участка	Стоимость земельного участка, руб.	Справедливая стоимость участка, (округленно) руб.
1	50:23:0020452:23	Отсутствует подъезд, участок неправильной вытянутой формы, залесенность - 80%, подболоченность - 50%, по участку проходит низковольтная ЛЭП	4 243	-32,80%	2 851	550 956	551 000
2	50:23:0020452:28	Отсутствует подъезд, по участку проходит мелиоративный канал, водоохранная зона составляет 100 % участка	4 243	-32,80%	2 851	804 039	804 000
3	50:23:0020452:29	Отсутствует подъезд, по участку проходит низковольтная ЛЭП	4 243	-32,80%	2 851	803 868	804 000
4	50:23:0020452:30	Отсутствует подъезд, по участку проходит низковольтная ЛЭП	4 243	-32,80%	2 851	828 444	828 000
5	50:23:0020452:31	Отсутствует подъезд, по участку проходит низковольтная ЛЭП	4 243	-32,80%	2 851	635 174	635 000
6	50:23:0020452:33	Отсутствует подъезд, по участку проходит низковольтная ЛЭП	4 243	-32,80%	2 851	846 661	847 000
7	50:23:0020452:34	Отсутствует подъезд, по участку проходит низковольтная ЛЭП	4 243	-32,80%	2 851	804 011	804 000
8	50:23:0020452:35	Отсутствует подъезд, по участку проходит низковольтная ЛЭП	4 243	-32,80%	2 851	847 773	848 000
9	50:23:0020460:16	Нет	4 243	0%	4 243	1 260 977	1 261 000
10	50:23:0020452:32	Нет	4 243	0%	4 243	827 640	828 000
11	50:23:0020460:24	Нет	4 243	0%	4 243	1 256 904	1 257 000
12	50:23:0020460:25	Нет	4 243	0%	4 243	577 981	578 000
13	50:23:0020460:26	Нет	4 243	0%	4 243	789 537	790 000
14	50:23:0020460:17	Нет	4 243	0%	4 243	965 113	965 000
15	50:23:0020460:23	Нет	4 243	0%	4 243	1 229 070	1 229 000
16	50:23:0020294:25	Залесенность 100%; Закустаренность - 70%,Подъезд к участку отсутствует	4 498	0%	4 498	-	1
17	50:23:0020294:26	Залесенность 100%; Закустаренность - 70%,Подъезд к участку отсутствует	4 498	0%	4 498	-	1
18	50:23:0020279:8	Залесенность 100%; Закустаренность - 70%,Подъезд к участку отсутствует	4 498	0%	4 498	-	1
19	50:23:0020464:2	Закустаренность участка - 60% Залесенность – 40 % ЗОУИТ ЛЭП - 22340 кв.м (38,2%). Самозахват: на участке расположены несанкционированные постройки; проселочные дороги.	4 498	0%	4 498		1
20	50:23:0020464:5	Закустаренность участка - 100% Залесенность – 100 %, ЗОУИТ ЛЭП - 12211 кв.м (22,6%).	4 498	0%	4 498		1
21	50:23:0020464:4	ЗОУИТ ЛЭП - 14608 кв.м (39%). + ЗОУИТ Газопровода низкого давления - 1813 кв.м (4,8%).	4 498	-32,80%	3 023	1 132 325	1 132 000
22	50:23:0020464:1	Закустаренность участка - 10%, залежи строительного мусора (1 локация) - ок 10 куб.м.. проселочные дороги. ЗОУИТ ЛЭП - 4211 кв.м (20,3%). + ЗОУИТ Газопровода низкого давления - 400 кв.м (1,9%).	4 498	-32,80%	3 023	625 761	626 000
	Итого						**14 787 005**

Источник: составлено Оценщиком

Корректировка на охранные зоны

Корректировки на охранные зоны

Согласно данным журнала «Имущественные отношения в Российской Федерации 2 (221), 2020 года.» статьи «Учет ограничений и обременений, в том числе сервитутов, при определении и оспаривании кадастровой стоимости» корректировка для земельных участков с охранными нонами имеет следующее значение:

№ п/п	Вид ограничения (обременения)	Размер скидки (применять со знаком минус), %				
		Среднее значение	Интервал			
			доверительный		расширенный	
5	наличие охранных зон и полос отвода при прохождении по участку наземных или воздушных сетей (например ЛЭП или теплотрассы и т. п.)	32,8	12,9	52,7	2,0	90,0

Корректировка на охранные зоны была принята в размере среднего значения диапазона в размере -32,8%

В соответствии с характеристиками объекта оценки, указанными в Задании на оценку №11/25 от 23.10.2025 г. к Договору № ФО/15-2015 от «15» апреля 2015 г, и предоставленным от Заказчика письмом необходимо учесть ухудшающие характеристики участков.

Расчистка участков с кадастровыми номерами 50:23:0020294:25, 50:23:0020294:26 и 50:23:0020279:8, 50:23:0020464:2 и 50:23:0020464:5.

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

Таблица 9.5-13 Стоимость расчистки участка

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

Копия данного предложения представлена в приложении к отчету.

Согласно заданию на оценку, расчет стоимости указанных участков производится с учетом индивидуальных характеристик. Согласно расчетам, стоимость приведения участка в коммерчески привлекательное состояние превышает его стоимость.

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

Таблица 9.5-14 Расчет стоимости земельных участков для дачного строительства по основным ценообразующим факторам

№ п/п	Кадастровый номер	Расстояние от МКАД, км	Общая площадь, кв. м.	Удельная стоимость по типовым участкам, руб.	Корректировка на удаленность	Корректировка на площадь, %	Корректировка на охранные зоны, %	Корректировка на форму участка, %	Скорректированная стоимость, руб.	Справедливая стоимость участка, (округленно) руб.
1	50:23:0020452:24	52	29 163	9 094	0,00%	0,02%	-26,8%	-10%	5 992	1 747 000
2	50:23:0020452:26	52	29 191	9 094	0,00%	0,00%	-26,8%	-10%	5 991	1 749 000
3	50:23:0010348:195	60	26 752	9 094	-7,30%	1,41%	0%	0%	8 549	2 287 000
4	50:23:0010348:196	60	25 727	9 094	-7,30%	2,04%	0%	0%	8 602	2 213 000
										7 996 000

Источник: составлено Оценщиком

Корректировки на охранные зоны

Согласно данным журнала «Имущественные отношения в Российской Федерации 2 (221), 2020 года.» статьи «Учет ограничений и обременений, в том числе сервитутов, при определении и оспаривании кадастровой стоимости» корректировка для земельных участков с охранными нонами имеет следующее значение:

№ п/п	Вид ограничения (обременения)	Размер скидки (применять со знаком минус), %				
		Среднее значение	Интервал			
			доверительный		расширенный	
13	водоохранные зоны	17,5	8,2	26,8	5,0	50,0

Корректировка на водоохранную зону была принята в размере максимального значения доверительного интервала в размере -26,8%

Корректировка на форму участка

Возможное значение корректировки на площадь для участков под дачное строительство приведены в справочнике «Справочнике оценщика недвижимости 2025. Земельные участки. Часть 2», Нижний Новгород, 2025 год. Согласно данным справочника зависимость цены от площади имеет следующе значение:

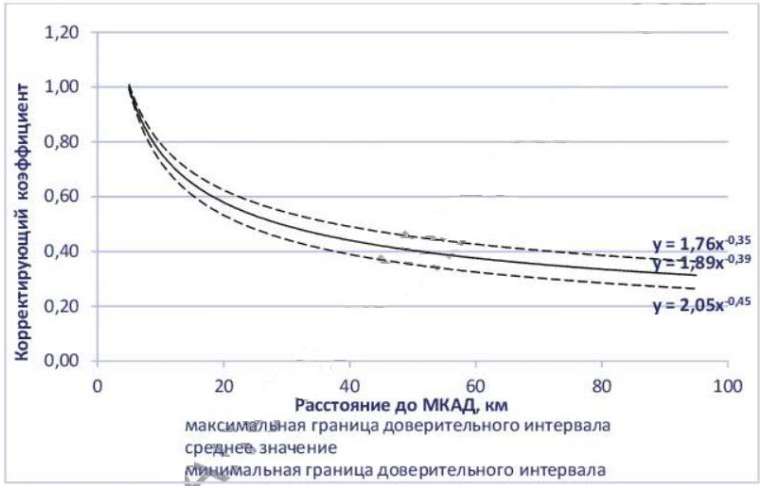
Таблица 155. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Форма земельного участка», усредненные по городам России.

Земельные участки под жилую застройку		аналог	
		правильная форма	неправильная форма
объект оценки	правильная форма	1,00	1,11
	неправильная форма	0,90	1,00

Корректировка на форму участка была принята в размере среднего значения доверительного интервала в размере -10,0%

Корректировка на удаление от МКАД

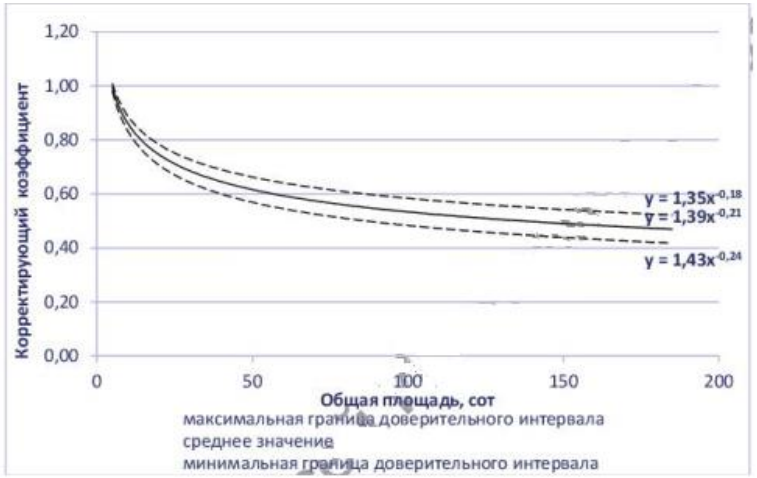
Возможное значение корректировки на удаление от МКАД приведены в справочнике «Справочнике оценщика недвижимости 2025. Земельные участки. Часть 1», Нижний Новгород, 2025 год. Согласно данным справочника зависимость цены от удаления от МКАД имеет следующий вид:



Корректировка на площадь

Возможное значение корректировки на площадь для участков под дачное строительство приведены в справочнике «Справочнике оценщика недвижимости 2025. Земельные участки. Часть 2», Нижний Новгород, 2025 год. Согласно данным справочника зависимость цены от площади имеет следующе значение:

Зависимость цены от площади для участков под дачное строительство



10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

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

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

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

Таблица 10-1 Результаты оценки различными подходами

Объект оценки	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
Земельные участки (26 ед.), расположенные в Раменском районе Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный».	Не применялся, отказ обоснован	22 783 005	Не применялся, отказ обоснован

10.1. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

Полученный результат может быть использован лишь с учетом следующих ограничений:

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

10.2. ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

23 092 005 (Двадцать три миллиона девяносто две тысячи пять) рублей.

В том числе:

№ п/п	Объект права	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м.	Рыночная (справедливая) стоимость участка (округленно), руб.
1.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020452:23	19 325	551 000
2.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020452:28	28 202	804 000
3.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020452:29	28 196	804 000
4.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020452:30	29 058	828 000
5.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020452:31	22 279	635 000
6.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020452:33	29 697	847 000
7.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020452:34	28 201	804 000
8.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020452:35	29 736	848 000
9.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020460:16	29 719	1 261 000
10.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020452:32	19 506	828 000
11.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020460:24	29 623	1 257 000
12.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020460:25	13 622	578 000
13.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020460:26	18 608	790 000
14.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020460:17	22 746	965 000
15.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020460:23	28 967	1 229 000
16.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020294:25	22 717	1
17.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020294:26	28 574	1
18.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020279:8	15 330	1

№ п/п	Объект права	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м.	Рыночная (справедливая) стоимость участка (округленно), руб.
19.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020464:2	58 400	1
20.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020464:5	53 930	1
21.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020464:4	37 457	1 132 000
22.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	50:23:0020464:1	20 700	626 000
23.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020452:24	29 163	1 747 000
24.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020452:26	29 191	1 749 000
25.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010348:195	26 752	2 287 000
26.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010348:196	25 727	2 213 000
	Итого			**22 783 005**

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.[27] 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:

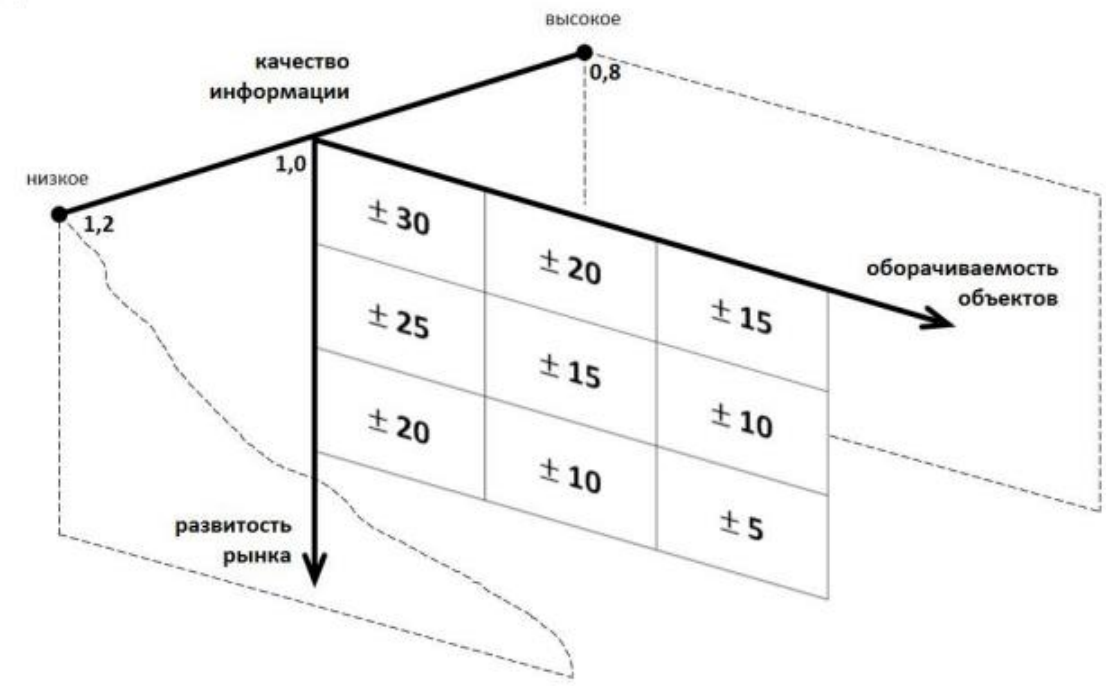
$$i = i1,2 * k3, \text{ где:}$$

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:



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

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

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

№ п/п	Объект оценки	Нижняя граница диапазона стоимости, руб.	Определенная стоимость, руб.	Верхняя граница диапазона стоимости, руб.
1	Земельные участки (26 ед.), расположенные в Раменском районе Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный».	17 315 084	22 783 005	28 250 926

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

1. Правовая информация

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

2. Методическая информация

1. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р в редакции распоряжения Минимущества России от 31.07.2002 № 2314-р.

2. Оценка стоимости земельных участков / Под общей редакцией В.П.Антонова – М.: ИД «Русская оценка», 2006.

3. «Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2», Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2022.

4. ««Справочнике оценщика недвижимости 2023. Земельные участки сельскохозяйственного назначения», Нижний Новгород, 2023 год

5. «Справочнике оценщика недвижимости 2025. Земельные участки Часть 2», Нижний Новгород, 2025 год

6. Справочнике оценщика недвижимости 2025. Земельные участки. Часть 1», Нижний Новгород, 2025 год

7. Справочно-информационные Internet-издания и Internet-страницы.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ



А С С О Ц И А Ц И Я
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:

Делов Андрей Игоревич

(фамилия, имя и отчество)

ИНН 503231292110

(иной)

включен в реестр членов РОО:

06 ноября 2014 года, регистрационный № 009234

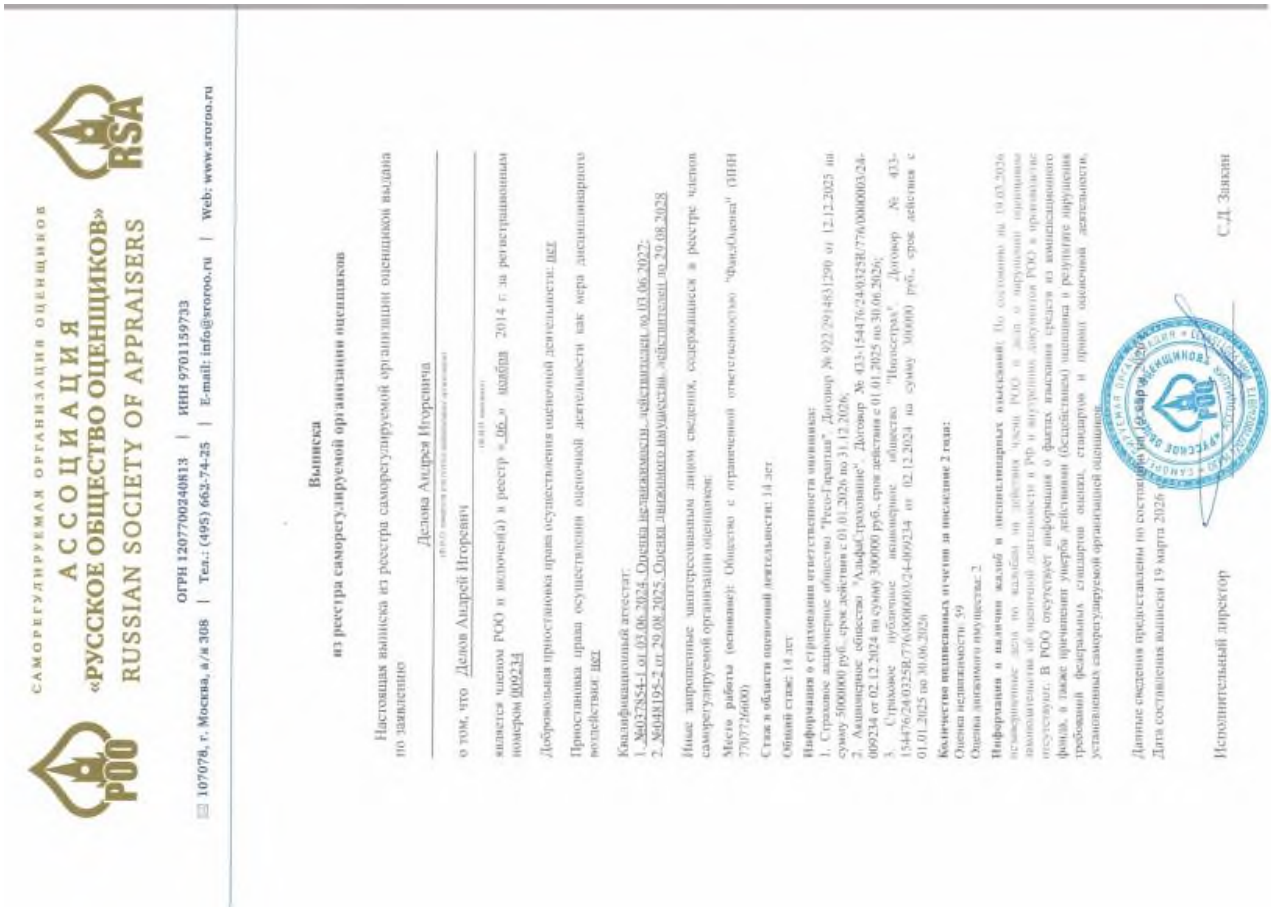
Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент Ю.В. Козырь

М.П.

0002649 *



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

А С С О Ц И А Ц И Я
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»
RUSSIAN SOCIETY OF APPRAISERS

ОГРН 1207700240813 | ИНН 9701159733

107078, г. Москва, а/я 308 | Тел.: (495) 663-74-25 | 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

(ФИО, имена при наличии отчества)

о том, что Делов Андрей Игоревич

(ФИО, имена при наличии отчества)

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. №032854-1 от 03.06.2024; Оценка недвижимости; действителен до 03.06.2027;
2. №048192-2 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 "ФинЭксперт" (ИНН 7707776600)

Стаж в области оценочной деятельности: 14 лет

Общий стаж: 14 лет

Информация о страховании ответственности оценщика:
1. Страховое акционерное общество "Ресо-Гарантия". Договор № 922/2934/031290 от 12.12.2025 на сумму 500000 руб., срок действия с 01.01.2026 по 31.12.2026;
2. Акционерное общество "АльфаСтрахование". Договор № 433-154476/24/032582/776/000000/24-009234 от 02.12.2024 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.01.2025 по 30.06.2026;
3. Страховое публичное акционерное общество "Ингосстрах". Договор № 433-154476/24/032582/776/000000/24-009234 от 02.12.2024 на сумму 50000 руб., срок действия с 01.01.2025 по 30.06.2026

Количество подписанных отчетов за последние 2 года: 59

Оценка движимого имущества: 2

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на 19 марта 2026

Дата составления выписки 19 марта 2026

Исполнительный директор С.Д. Закин

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. Букин

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
Хатшы
М.О.

Алматы қаласы
2010 жылғы «07» маусым
Тіркеу нөмірі 2579

ДИПЛОМ

о высшем образовании

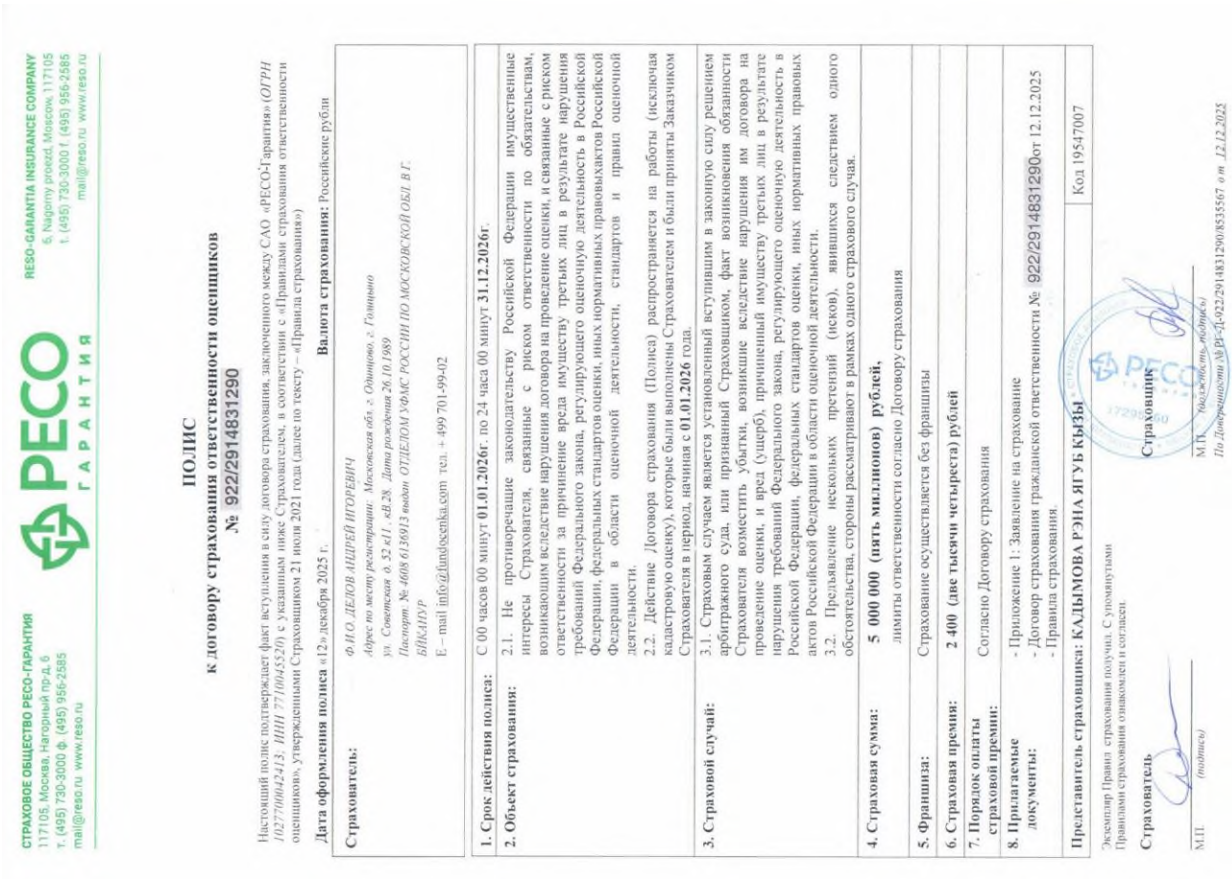
ЖБ № 0202232

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.О.

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

РЕСО ГАРАНТИЯ

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 к11 , кв.28. Дата рождения 26.10.1989* *Паспорт: № 4608 013693 выдан ОТДЕЛОМ УФМС РОССИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛ. В Г.* *ВИКАНУР* E – mail info@fundocenka.com тел. +499701-99-02
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, сторона 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 № РЭ-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

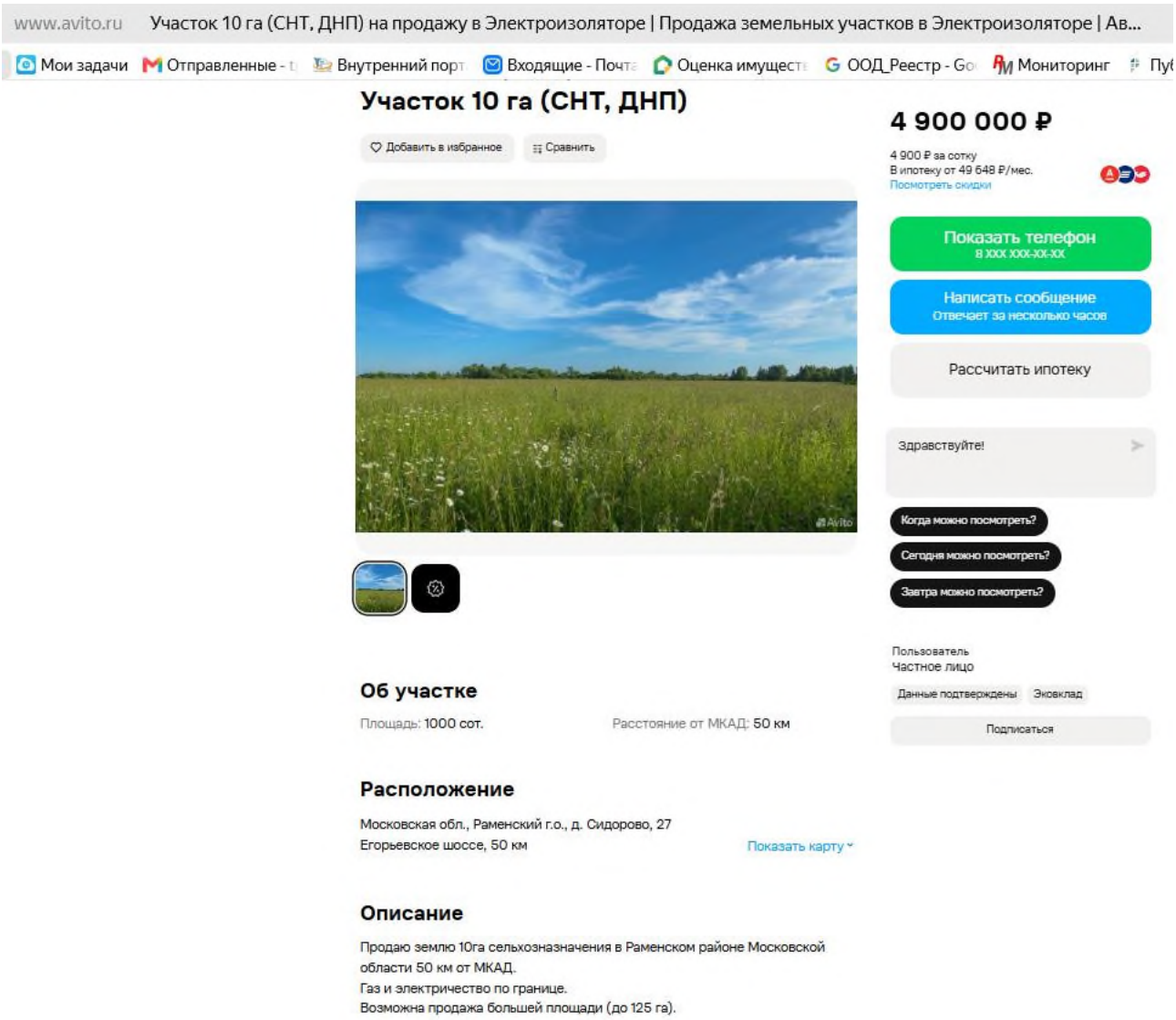
М.П. (Должность, подпись)

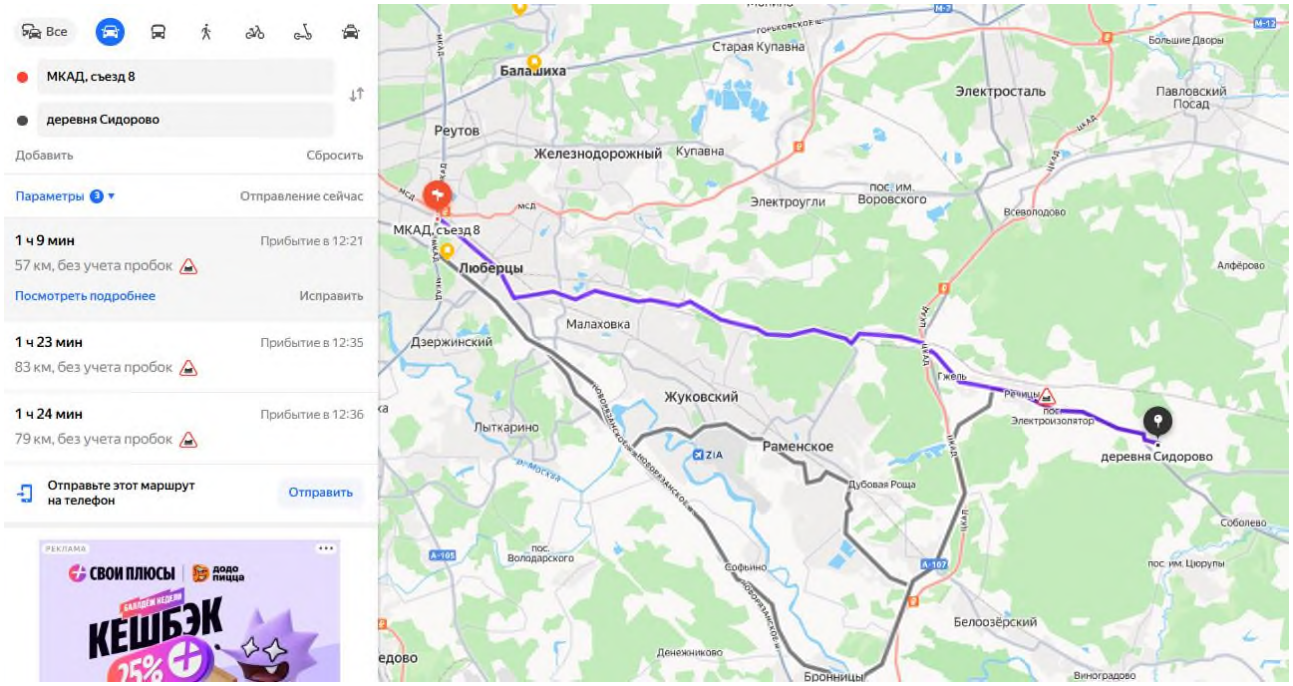
По Доверенности № РГ-Д-ДАП-36-922/2914832718/19547007 от 12/12/2025

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ

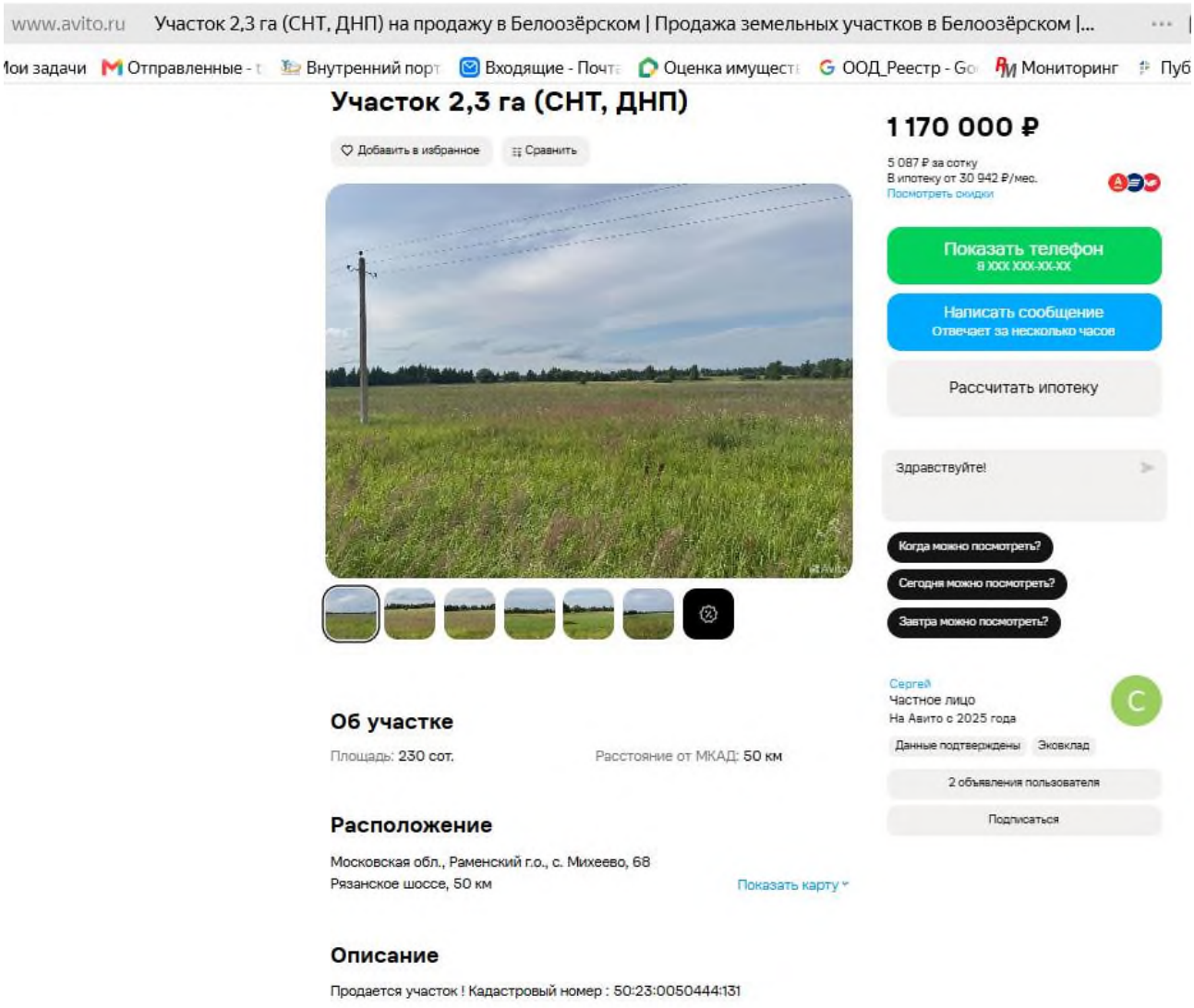
Аналоги участки под сельхоз производство

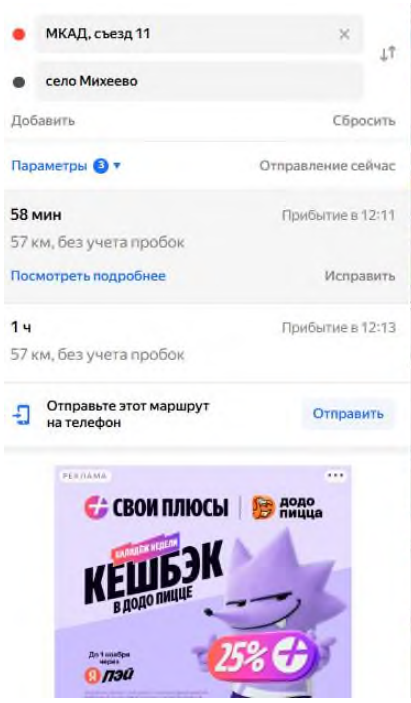
Объект аналог №1

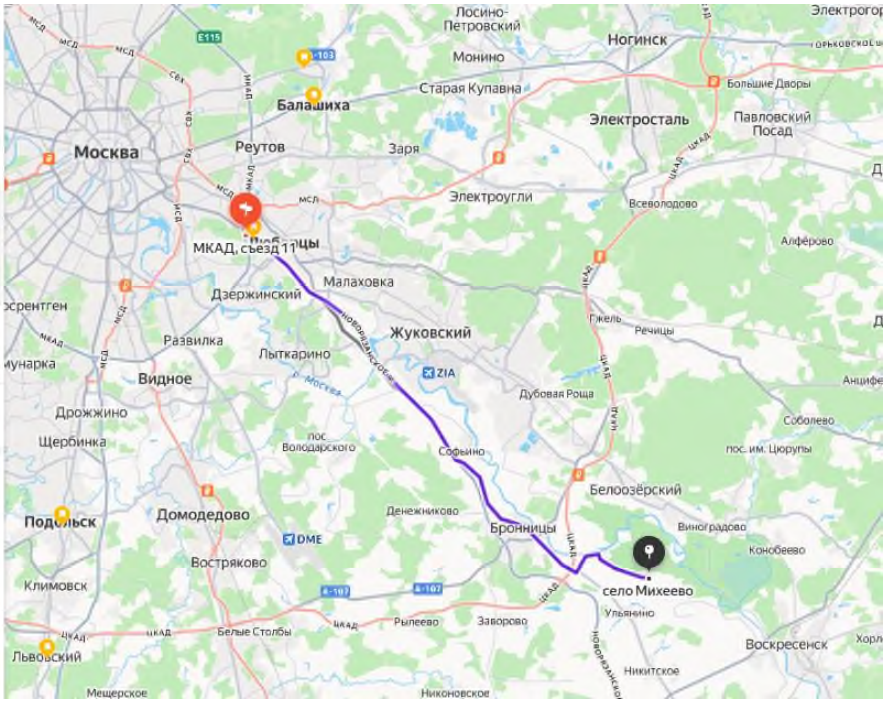




Объект аналог №2




МКАД, съезд 11
село Михеево
Добавить
Сбросить
Параметры
Отправление сейчас
58 мин
Прибытие в 12:11
57 км, без учета пробок
Посмотреть подробнее
Исправить
1 ч
Прибытие в 12:13
57 км, без учета пробок
Отправьте этот маршрут на телефон
Отправить
РЕКЛАМА
СВОИ ПЛЮСЫ
додо пицца
КЕШБЭК
В ДОДО ПИЦЦЕ
25%


Лосино-Петровский
Ногинск
Монино
Старая Купавна
Балашиха
Электросталь
Павловский Посад
Москва
Реутов
Заря
Электроугли
Всеволодово
МКАД, съезд 11
Малаховка
Дзержинский
Жуковский
Развилка
Лыткарино
Видное
Дрожжино
Щербинка
Дубовая Роща
Белоозёрский
Подольск
Домодедово
Денежниково
Бронницы
Виноградово
Востряково
Климовск
село Михеево
Ульянино
Рылеево
Заворово
Воскресенск
Никитское
Львовский
Белые Столбы
Мещерское
Никоновское

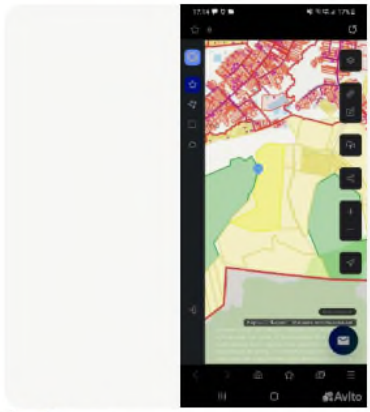
Объект аналог №3

www.avito.ru Участок 22 га (СНТ, ДНП) на продажу в Электроизоляторе | Продажа земельных участков в Электроизоляторе | Ав...

Мои задачи | Отправленные - t | Внутренний порт | Входящие - Почта | Оценка имущест | ООД_Реестр - Go | Мониторинг | Пуб

Участок 22 га (СНТ, ДНП)

♡ Добавить в избранное | Сравнить



10 500 000 ₽

4 773 ₽ за сотку
В ипотеку от 77 732 ₽/мес.
Посмотреть скидки

Показать телефон
8 XXX XXX-XX-XX

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Здравствуйте!

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

Пользователь
Частное лицо
Данные подтверждены | Экоклад

Подписаться

Об участке

Площадь: 2200 сот. Расстояние от МКАД: 44 км

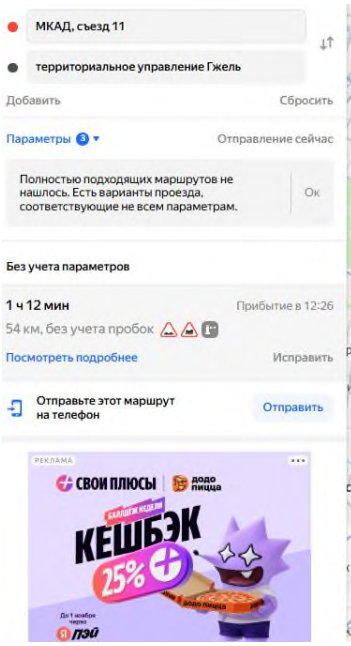
Расположение

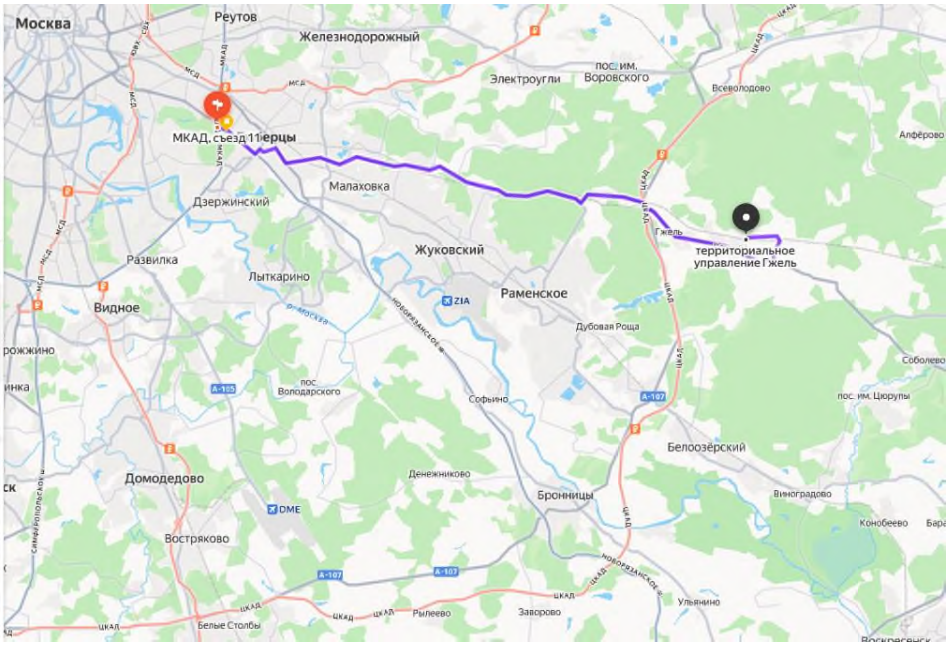
Московская обл., Раменский муниципальный округ,
территориальное управление Гжель
Егорьевское шоссе, 44 км

Показать карту

Описание

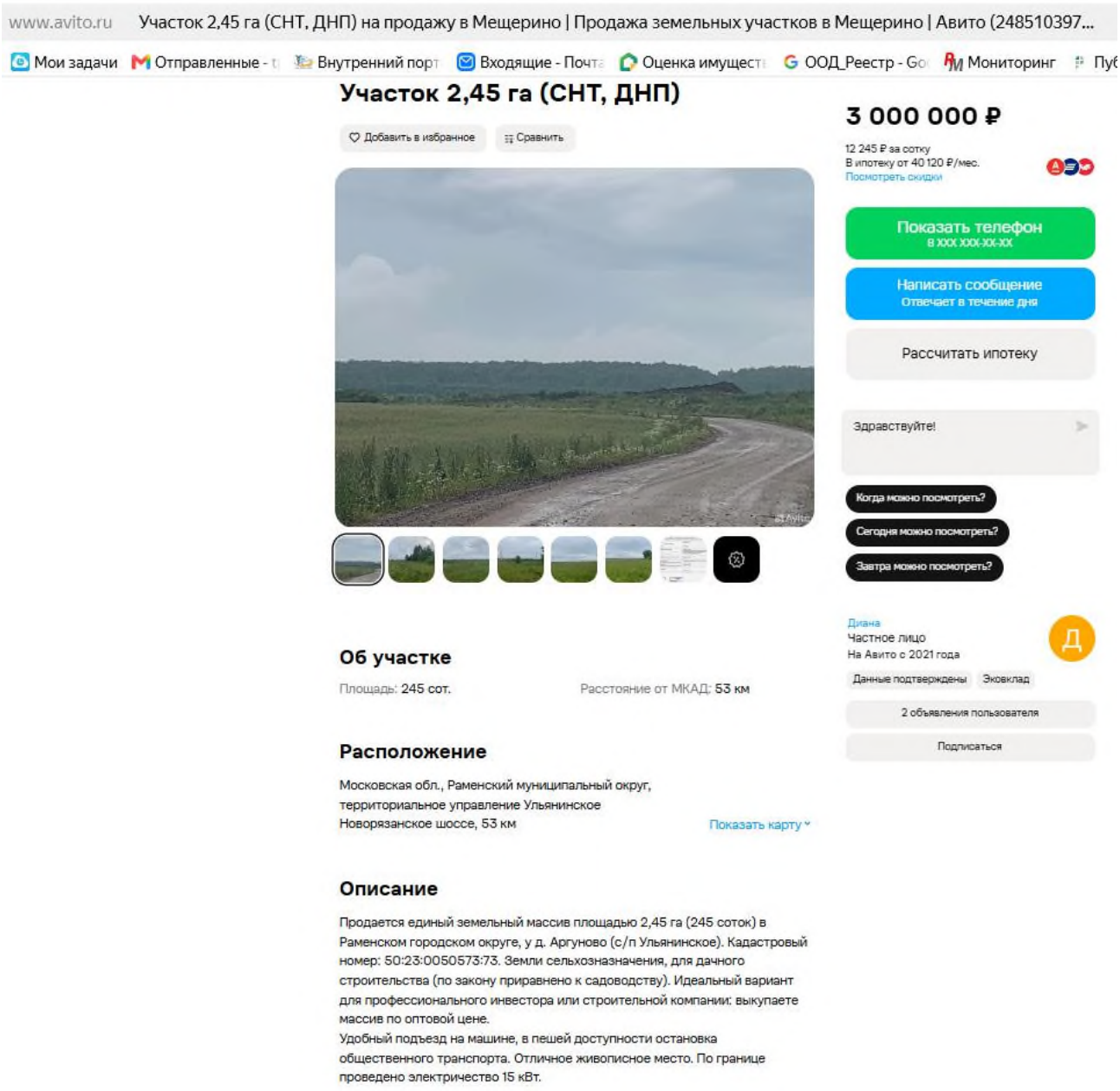
Продаю участок общей площадью 22 гектара в непосредственной близости к деревне Бахтеево Раменского района Московской области. Территориальная зона СХ-3, вид разрешенного использования-ведение сельхозпроизводства. Кадастровый номер участка 50:23:0020379:485. Координаты участка 55.568914 38.505153. В продаже соседний участок 2 гектара. Территориальная зона СХ-2. ВРИ - для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации и проживания в нем.

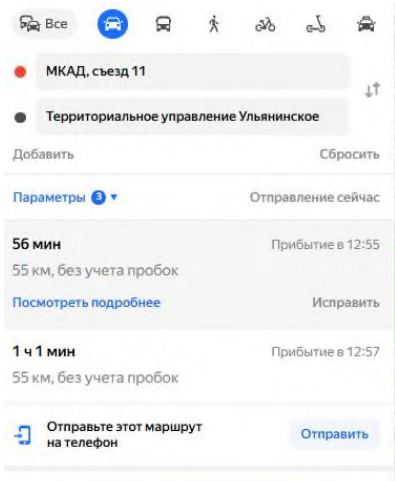




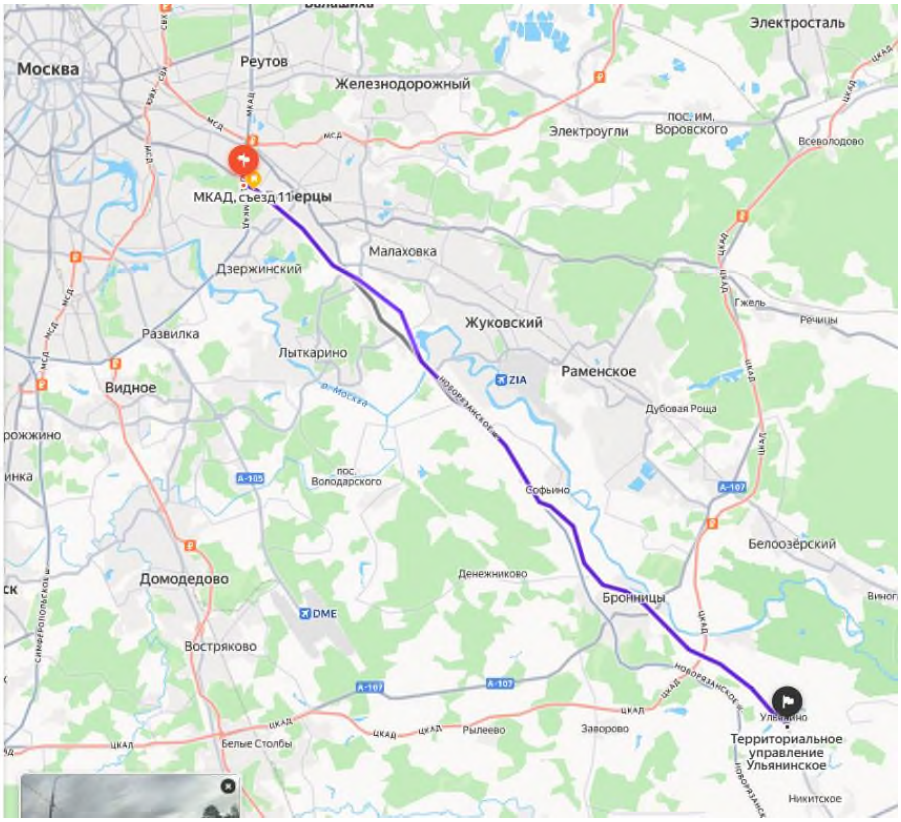
Аналоги участки под дачное строительство Раменский район

Объект аналог №1

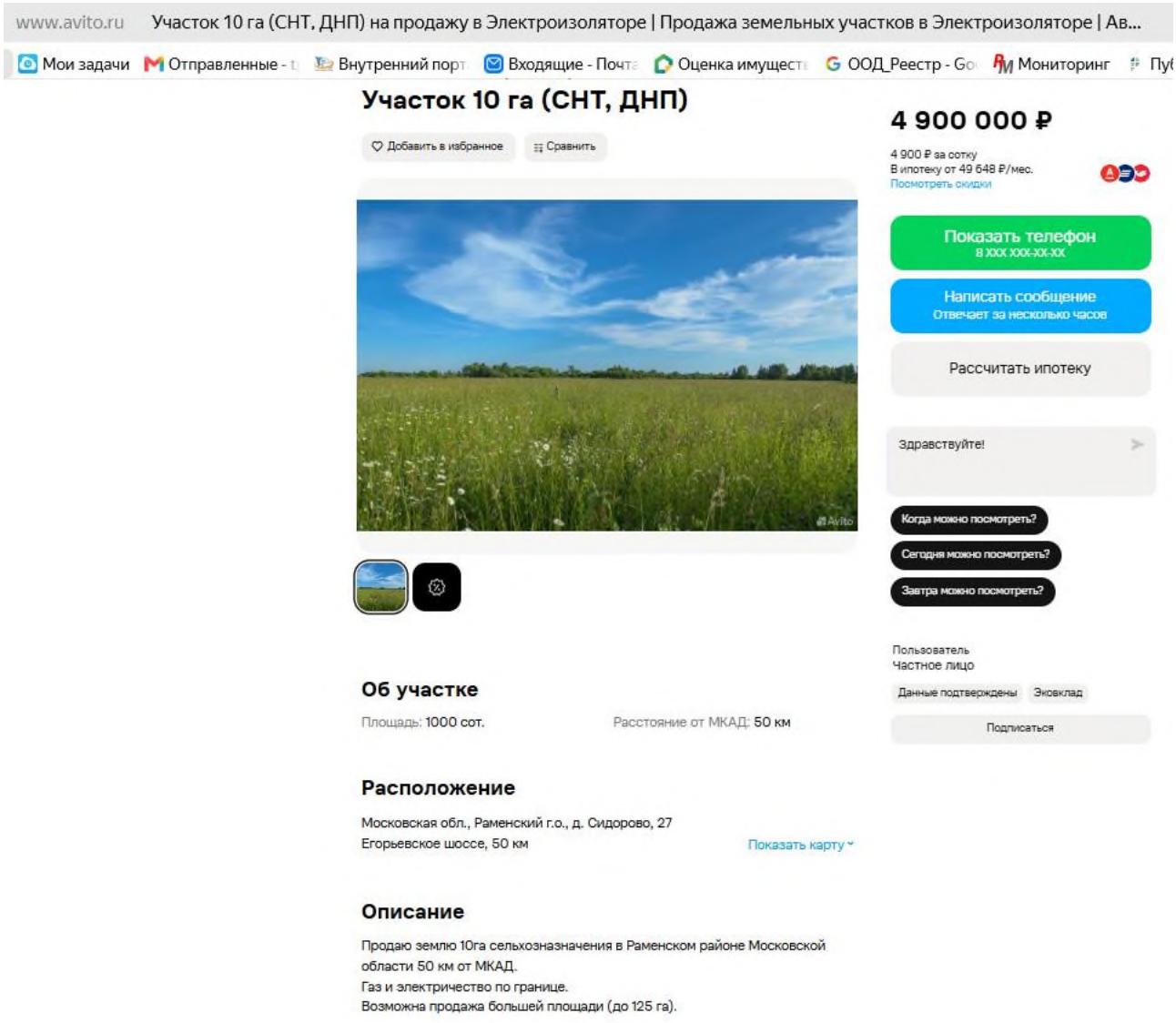


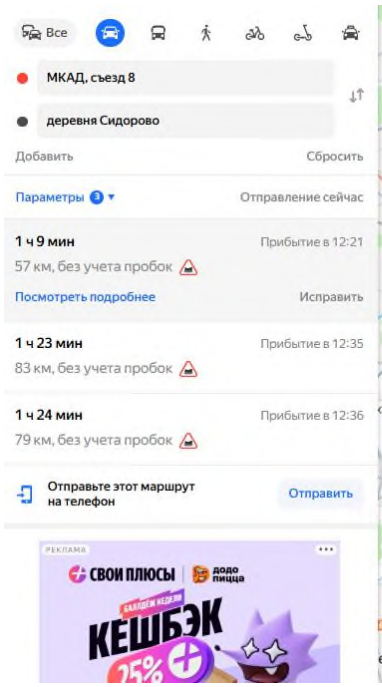

Все
МКАД, съезд 11
Территориальное управление Ульянинское
Добавить
Сбросить
Параметры 3
Отправление сейчас
56 мин
Прибытие в 12:55
55 км, без учета пробок
Посмотреть подробнее
Исправить
1 ч 1 мин
Прибытие в 12:57
55 км, без учета пробок
Отправьте этот маршрут на телефон
Отправить

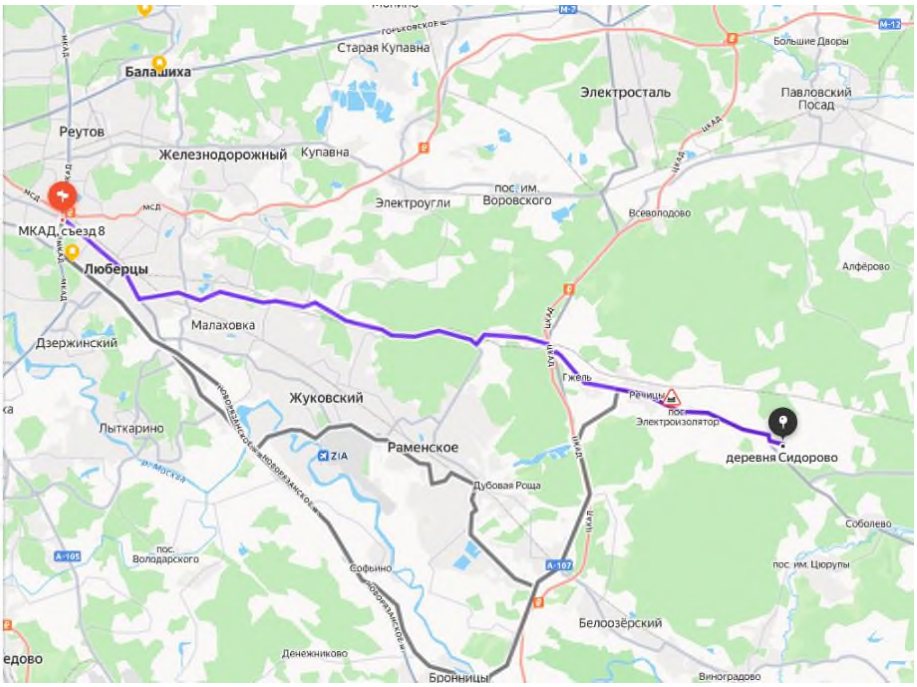

РЕКЛАМА
СВОИ ПЛЮСЫ
додо пицца
КЕШБЭК
В ДОДО ПИЦЦЕ
25%
ЯПЭЙ


Москва
Реутов
Железнодорожный
Электросталь
Электроугли
пос. им. Воровского
Всеволодово
МКАД, съезд 11ерцы
Малаховка
Дзержинский
Жуковский
Развилка
Лыткарино
Раменское
Видное
Дубовая Роща
пос. Володарского
Софьино
Белоозёрский
Домодедово
Денежниково
Бронницы
Востряково
Рылеево
Заворово
Белые Столбы
Территориальное управление Ульянинское
Никитское
ZIA
DME

Объект аналог №2







Объект аналог №3

www.avito.ru Участок 2,7 га (СНТ, ДНП) на продажу в Электроизоляторе | Продажа земельных участков в Электроизоляторе | Ав...

Мои задачи | Отправленные - t | Внутренний порт | Входящие - Почта | Оценка имущества | ООД_Реестр - Go | Мониторинг | Пу

Главная › ... › Земельные участки › Купить › Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Участок 2,7 га (СНТ, ДНП)

♡ Добавить в избранное Сравнить



1 550 000 ₽

5 741 ₽ за сотку
В ипотеку от 32 848 ₽/мес.
Посмотреть скидки

Показать телефон
8 958 XXX-XX-XX

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Здравствуйте!

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

Руслан
Частное лицо
На Авито с 2025 года
Данные подтверждены

3 объявления пользователя

Подписаться

Об участке

Площадь: 270 сот. Расстояние от МКАД: 51 км

Расположение

Московская обл., Раменский муниципальный округ,
территориальное управление Гжель
Егорьевское шоссе, 51 км Показать карту

Описание

СРОЧНАЯ ПРОДАЖА! ЦЕНА СНИЖЕНА! Продается прямоугольный ровный земельный участок 2,7Га сельскохозяйственного назначения граничащий с д. Сидорово в Раменском районе. До МКАД 60 км или чуть больше часа езды. Не от риелтора, продажа собственником через нотариуса.

Рядом проходит асфальт, жилые дома.

Номер: 50:23:0020451:745

Один собственник, продажа через нотариуса.
В собственности больше двух лет.
Возможно обмен на автомобиль, торг. Звоните договоримся.

МКАД, съезд 11

Территориальное управление Гжельское

Добавить Сбросить

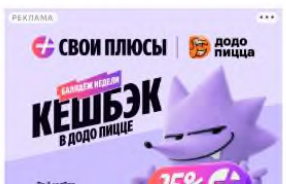
Параметры 3 Отправление сейчас

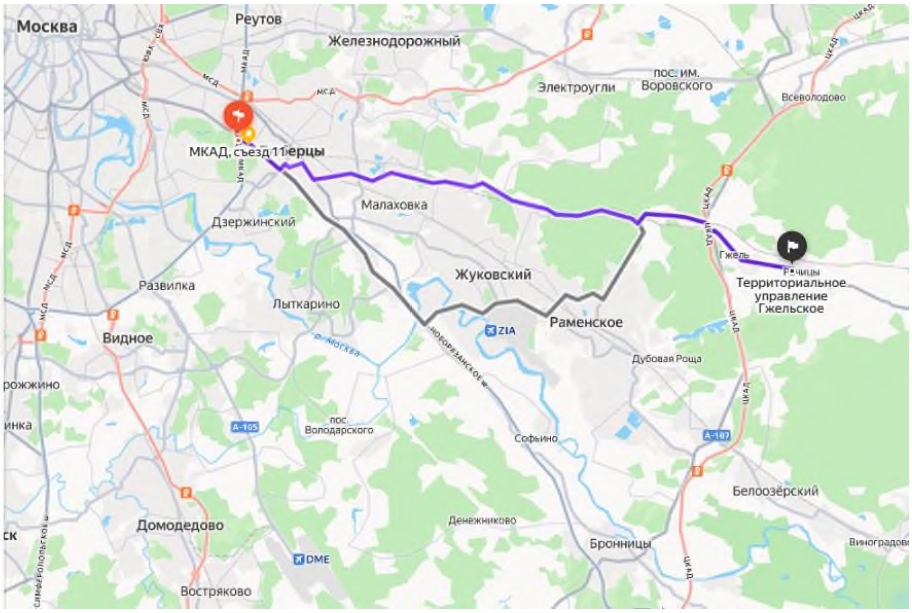
58 мин Прибытие в 12:58
54 км, без учета пробок

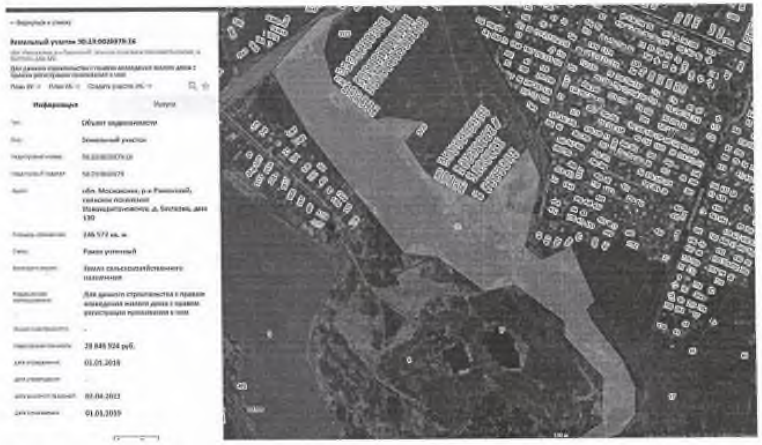
56 мин Прибытие в 12:56
45 км, без учета пробок

Посмотреть подробнее Исправить

Отправьте этот маршрут на телефон Отправить







Вид работ, применяемая техника и стоимость работ/услуг:

I. Подготовительные работы:

1. Составление технологической карты работ, проводимых на участке – при заказе работ по расчистке услуга предоставляется бесплатно.
2. Составление дендроплана и пересчётной ведомости по зеленым насаждениям. – 375 000 руб./Га. (9 246 450 руб).
3. Согласование технологической карты с ГКУ МО «Мособллес» и участковым лесничеством (Виноградовский филиал ГКУ МО «Мособллес») - при заказе работ по расчистке услуга предоставляется бесплатно.
4. Согласование технологической карты с Администрацией Раменского городского округа и МКУ ТУ «Новохаритоновское» - при заказе работ по расчистке услуга предоставляется бесплатно.
5. Сопровождение процедуры получения Заказчиком порубочного билета в Администрации Раменского городского округа. Работы по вырубке деревьев и расчистке от ДКР выполняются только при условии получения от Заказчика разрешения на вырубку зеленых насаждений и оплаты компенсации за вырубку зеленых насаждений в соответствии с Постановлением № 44 от 25.09.2017 г. Расчет компенсации для уплаты в бюджет осуществляется по методике, утвержденной Решением Совета депутатов Раменского городского округа от 26.08.2020 № 11/31-СД.
6. Извещение уполномоченных органов о начале производства работ на земельном участке - при заказе работ по расчистке услуга предоставляется бесплатно.
7. Оформление ордера на земляные работы - при заказе работ по расчистке услуга предоставляется бесплатно.

II. Работы по организации временной подъездной дороги к земельному участку

1. Согласование организации/строительства временного подъезда к участку с собственниками смежных земельных участков, через которые предполагается осуществлять подъезд к месту выполнения работ. Возможно потребуется оформление сервитута. (При достижении договоренностей с собственниками – в частном порядке, при не достижении – через суд) – 200 000 руб.
2. Работы по расчистке участка для строительства подъездной дороги. Ориентировочные затраты составят 750 000 руб. (уточняется по результатам согласования трассы со смежными собственниками).
3. Планирование грунта Бульдозером с подсыпкой неровностей ПГС. Ориентировочные затраты составят 1 000 000 руб. (уточняется по результатам согласования трассы со смежными собственниками).
4. Строительные работы – устройство подушки и укладка дорожных плит в заболоченных участках (около 720 п.м.). Ориентировочные затраты составят 5 000 000 руб. (уточняется по результатам согласования трассы со смежными собственниками).

III. Работы по вырубке, уничтожению порубочных остатков и мульчированию

1. Работы по вырубке крупномеров механизированным способом – ок 35 000 кв.м. (Деревья, диаметром более 35 см, но не более 95 см на высоте 1,3 м от уровня земли с применением техники Харвестер АМКОДОР 2551 – 10 (десять) смен – 3 125 000 руб.
2. Работы по вырубке средних деревьев механизированным способом – ок. 140 000 кв.м. (Деревья,

ООО «УСАДЬБА»

140105, Московская область, г. Раменское,Северное шоссе, д. 10, офис 65/214
Тел. (495)223-35-75
E-mail: info@usadbamo.ru
www.usadbamo.ru
ИНН 3666217241/ КПП 504001001
ОГРН 1173668013661

Руководителю группы по управлению активами фондов ЗАО УК «РВМ Капитал»

А.В. Муравьеву

Исх.№ 5/05 от «05» мая 2022 г.
На № от 2022 г.

Коммерческое предложение

Уважаемый Алексей Владимирович!

В соответствии с Вашим запросом нашей организацией выполнен укрупненный расчет стоимости работ по расчистке принадлежащих Вашей организации земельных участков сельскохозяйственного назначения от Древесно-кустарниковой растительности (ДКР) и выполнению сопутствующих работ / услуг, необходимых для использования земельных участков по целевому назначению в соответствии с установленным видом разрешенного использования.

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

1. Вырубка деревьев механизированным способом диаметром от 15 см, но не более 35 см на высоте 1,3 м от уровня земли = 225 000 руб./смена. Ориентировочный объем работ в смену одной бригадой (2 чел) с применением техники Харвестер АМКОДОР 2541 = 2500 кв.м. при высокой плотности произрастания.
2. Вырубка деревьев механизированным способом диаметром более 35 см, но не более 95 см на высоте 1,3 м от уровня земли = 312 500 руб./смена. Ориентировочный объем работ в смену одной бригадой (2 чел) с применением техники Харвестер АМКОДОР 2551 = 3500 кв.м. при низкой плотности произрастания.
3. Вырубка деревьев ручным способом диаметром не более 25 см на высоте 1,3 м от уровня земли = 62 500 руб./смена. Ориентировочный объем работ в смену одной бригадой (5 чел.) с применением бензопил и кусторезов = 1500 кв.м. при высокой плотности произрастания.
4. Вырубка деревьев ручным способом диаметром более 25 см на высоте 1,3 м от уровня земли = 100 000 руб./смена. Ориентировочный объем работ в смену одной бригадой (5 чел.) с применением бензопил и кусторезов = 2000 кв.м. при низкой плотности произрастания.
5. Расчистка от ДКР (Древесно-кустарниковой растительности) механизированным способом с применением мульчера = 150 000 руб./смена. Ориентировочный объем работ в смену одной бригадой (2 чел) с применением техники AHWI-400 (мульчера-ротоватора) = 4000 кв.м. при низкой плотности произрастания и небольших перепадах высот.
6. Расчистка от ДКР (Древесно-кустарниковой растительности) ручным способом = 125 000 руб.\смена. Ориентировочный объем работ в смену одной бригадой (5 чел) с применением бензопил и кусторезов = 1200 кв.м.
7. Утилизация ДКР с применением щеподробилки = 31 250 руб./смена.
8. Корчевание пней с применением техники – экскаватора JCB 3CX. Ориентировочный объем работ в смену = 2500 кв.м. при низкой плотности произрастания и небольших перепадах высот = 47 750 руб.\смена
9. Утилизация пней (с применением Дискового навесного измельчителя) = 225 000 руб./Га
10. Выравнивание поверхности грунта планировщиком = 50 000 руб./смена. Ориентировочный объем работ в смену одной бригадой (2 чел.) с применением техники – Бульдозер /планировщик KAISER = 3000 кв.м.
11. Дискование почвы в 2 прохода. = 25 000 руб./смена. Ориентировочный объем работ в смену с применением техники – Трактор МТЗ 1221 с навесным оборудованием = 15 000 кв.м.

В качестве примера представляем расчет стоимости вырубки и расчистки от ДКР земельного участка с кадастровым номером 50:23:0020379:16 общей площадью 246 572 кв.м. расположенный по адресу: МО, Раменский район сп. Новохаритоновское имеющий разные виды деревьев и кустарников, а также ярко выраженный рельеф – овраги и перепады высот более 2 метров по горизонту. Подъезд к участку ограничен.

Схема границ земельного участка:

диаметром от 15 см, но не более 35 см на высоте 1,3 м от уровня земли с применением техники Харвестер АМКОДОР 2541) = 56 (пятьдесят шесть) смен – 12 600 000 руб.

3. Работы по вырубке деревьев ручным способом – 45 000 кв.м. (Деревья диаметром не более 25 см на высоте 1,3 м от уровня земли) с применением бензопил и кусторезов) = 30 (тридцать смен) –1 875 000 руб.
4. Трелевка, штабель с применением трелевочника = 60 (шестьдесят) смен – 2 250 000 руб.
5. Корчевание пней с применением техники – экскаватора JCB 3CX = 100 (сто) смен – 4 375 000 руб.
6. Утилизация пней и других отходов ДКР (с применением Дискового измельчителя) = 5 375 000 руб.

IV. Финальная обработка участка

7. Выравнивание поверхности грунта планировщиком = 80 (восемьдесят) смен – 4 000 000 руб.
8. Дискование почвы в 2 прохода с применением техники – Трактор МТЗ 1221 с навесным оборудованием = 32 (тридцать две) смены – 800 000 руб.

ИТОГО:

- **стоимость работ и услуг по расчистке участка с кадастровым номером 50:23:0020379:16 общей площадью 246 572 кв.м. (без стоимости получения порубочного билета и компенсационных платежей) – 50 596 450 руб. НДС не применимо (УСН). При этом вся вырубленная древесина передается заказчику по акту приема-передачи и является собственностью заказчика. Ориентировочный объем древесины, передаваемый заказчику с данного земельного участка – 3 200 куб.м.**
- **ориентировочная стоимость компенсационных платежей в бюджет района – 182 141 059 руб. (Точный расчет компенсационных платежей возможно выполнить только после составления пересчётной ведомости по зеленым насаждениям.**

Укрупненный расчет затрат по остальным участкам, принадлежащим Вашей организации и требующим расчистки – в приложении №1 к настоящему письму.

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

С уважением,
Генеральный директор А.Н. Сироткин

Иск. № 5/Н
От «5» мая 2022
На № _____
От «___» _____2022

RWM capital

Генеральному директору
ООО «ФандОценка»
Ивашковой Н.П.

Уважаемая Наталья Павловна!

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

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

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

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

ОГРН 1057749282810
ИНН 7722563196
КПП 770901001

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

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

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

ОГРН 1057749282810
ИНН 7722563196
КПП 770901001

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

9	50:23:0020379:56	29 211	для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, д. Бахтеево	Залесенность 90%; Закустаренность - 20%,	Выполнить мульчирование кустарника и вырубку деревьев
10	50:23:0020379:57	29 960	для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, д. Бахтеево	Залесенность 60%; Закустаренисоть - 30%	Выполнить мульчирование кустарника и вырубку деревьев
11	50:23:0020459:24	29 836	для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, с. Карпово	Закустаренность 50%, Заболачиваемость - 100%,	Выполнить мульчирование кустарника и учесть инженерно-геологические условия
12	50:23:0020459:28	29 414	для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, с. Карпово	Закустаренность 50%, Заболоченность (подтопляемость) - 100%,	Выполнить мульчирование кустарника и учесть инженерно-геологические условия
13	50:23:0020459:44	29 638	для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, с. Карпово	Участок вытянутый вдоль реки "Сеченка" (Код водного объекта 09010101812110000024331, длинна водотока - 16 км, сопряженный с разрушенной системой мелиорации. Охранная зона реки, закустаренность 5%;	Выполнить мульчирование кустарника и учесть охранную зону рек
14	50:23:0020459:45	29 727	для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом	Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, с. Карпово	Закустаренность 60%, Заболоченность (подтопляемость) - 100%,	Выполнить мульчирование кустарника и учесть инженерно-геологические условия

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

ОГРН 1057749282810
ИНН 7722563196
КПП 770901001

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

			регистрации проживания в нем			
15	50:23:0020459:47	29 816	для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, с. Карпово	Участок правильной формы, вытянутый вдоль реки "Сеченка" (Код водного объекта 09010101812110000024331, длинна водотока - 16 км, охранная зона), сопряженный с разрушенной системой мелиорации. Охранная зона реки, закустаренность 20%;	Выполнить мульчирование кустарника и учесть инженерно-геологические условия
16	50:23:0020459:50	29 892	для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, с. Карпово	Залесенность - 80%; Закустаренность 60%, Заболоченность (подтопляемость) - 50%,	Выполнить мульчирование кустарника и вырубку деревьев. Учесть инженерно-геологические условия
17	50:23:0020459:39	29 671	для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, с. Карпово	Залесенность - 80%; Закустаренность 70%, Заболоченность (подтопляемость) - 50%,	Выполнить мульчирование кустарника и вырубку деревьев. Учесть инженерно-геологические условия
18	50:23:0020459:38	29 147	для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, с. Карпово	Залесенность - 80%; Закустаренность 70%, Заболоченность (подтопляемость) - 100%,	Выполнить мульчирование кустарника и вырубку деревьев. Учесть инженерно-геологические условия
19	50:23:0020459:32	29 570	для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, с. Карпово	Залесенность 85%, Закустаренность 70%, проселочные дороги; проходит мелиоративный канал, залежи ТБО (1 локация) - около 100 куб.м.	Выполнить мульчирование кустарника и вырубку деревьев. Ликвидировать залежи твёрдых бытовых отходов (1 локация)

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

ОГРН 1057749282810
ИНН 7722563196
КПП 770901001

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

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

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

ОГРН 1057749282810
ИНН 7722563196
КПП 770901001

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

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

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

ОГРН 1057749282810
ИНН 7722563196
КПП 770901001

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

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

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

ОГРН 1057749282810
ИНН 7722563196
КПП 770901001

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

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

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

ОГРН 1057749282810
ИНН 7722563196
КПП 770901001

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

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

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

Заместитель Генерального директора - Финансовый директор **Володарский А.В.**

Управляющая компания "РВМ Капитал"

Исполнитель Литвинчук Анна (доб. 418)

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

ОГРН 1057749282810
ИНН 7722563196
КПП 770901001

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

RWM capital

Приложение 1.

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

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

Кадастровый (условный номер) номер	Общая площадь, кв.м	% участка, на котором требуется вырубка/расчистка	Стоимость расчистки участка от ДКР, руб.	Предварительный расчет стоимости получения порубочного билета при сплошной рубке, руб.
50:23:0020379:60	29 837	100	6 041 993	22 053 273
50:23:0020379:58	29 305	80	4 747 410	17 328 047
50:23:0020379:64	29 582	95	5 690 837	20 771 556
50:23:0020379:65	29 204	90	5 322 429	19 426 866
50:23:0000000:164545	28 419	90	5 179 363	18 904 674
50:23:0020379:56	29 211	90	5 323 705	19 431 522
50:23:0020379:57	29 960	70	4 246 830	15 500 930
50:23:0020459:50	29 892	90	5 447 817	19 884 532
50:23:0020459:39	29 671	85	5 107 121	18 640 991
50:23:0020459:38	29 147	80	4 721 814	17 234 621
50:23:0020459:32	29 570	85	5 089 736	18 577 537
50:23:0020294:25	22 717	100	4 600 193	16 790 703
50:23:0020294:26	28 574	100	5 786 235	21 119 758
50:23:0020279:8	15 330	100	3 104 325	11 330 786
50:23:0020379:16	246 572	90	44 937 747	164 022 777
50:23:0020464:2	58 400	90	10 643 400	38 848 410
50:23:0020464:5	53 930	100	10 920 825	39 861 011
Итого			**136 911 780**	**499 727 994**

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

ОГРН 1057749282810
ИНН 7722563196
КПП 770901001

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 № 50/023/001/2016-557

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:	50:23:0010348:196	
наименование объекта:	Земельный участок	
назначение объекта:	Земли сельскохозяйственного назначения, под дачное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	
площадь объекта:	25 727 кв. м	
инвентарный номер, литер:		
этажность (этаж):		
номера на поэтажном плане:		
адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала	
состав:		
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытое акционерное общество Управляющая компания "ТрастЮнион - Фонды недвижимости" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.	
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 50-50-23/076/2011-041 от 23.05.2011	
4. Ограничение (обременение) права:		
4.1.1. вид:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала, 50:23:0010348:196, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: под дачное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, общая площадь 25727 кв. м	
дата государственной регистрации:	28.01.2016	
номер государственной регистрации:	50-50/023-50/999/001/2016-200/2	
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 28.01.2016 до 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 "Солнц Подмосковный" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-94135580 от 18.10.2007г.	

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 11.03.2016 № 50/023/001/2016-1382

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

1.	Характеристики объекта недвижимости:		
	Кадастровый (или условный) номер объекта:		50:23:0010348:195
	наименование объекта:		Земельный участок
	назначение объекта:		Земли сельскохозяйственного назначения, под дачное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем
	площадь объекта:		26 752 кв. м
	инвентарный номер, литер:		
	этажность (этаж):		
	номера на поэтажном плане:		
	адрес (местоположение) объекта:		Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала
	состав:		
2.	Правообладатель (правообладатели):	2.1.	Владельцы инвестиционных паев - Закрытое акционерное общество Управляющая компания "ТрастЮнион - Фонды недвижимости" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
3.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1.	Общая долевая собственность, № 50-50-23/076/2011-142 от 24.05.2011
4.	Ограничение (обременение) права:		
	4.1.1.	вид:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала, кад.№ 50:23:0010348:195, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: под дачное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, общая площадь 26752 кв. м
		дата государственной регистрации:	25.02.2016
		номер государственной регистрации:	50-50/023-50/999/001/2016-170/2
		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 "Солнд 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) (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)

	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, способом, или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

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

Получение заявителем выписки из ЕГРН для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и организации государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг, не требуется. Данную информацию указанные органы обязаны запрашивать у Росреестра самостоятельно (часть 2 статьи 7 Федерального закона от 27.07.2010 №210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", п. 1, ст. 7)

2

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА РОСРЕЕСТРА" ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
03.04.2017 № 50-0-1-294/4006/2017-4062			
Кадастровый номер:		**50:23:0020452:33**	

Номер кадастрового квартала:	50:23:0020452
Дата присвоения кадастрового номера:	02.11.1993
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала
Площадь:	29697 +/- 1508кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	171351.69
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного производства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Хижняков Александр Сергеевич

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Шацков М. Ю.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Раздел 2

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

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
03.04.2017 № 50-0-1-294/4006/2017-4062			
Кадастровый номер:		50:23:0020452:33	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Мартынов Павел Николаевич
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 50-50/023-50/023/001/2015-7860/3 от 14.03.2015
3.	Документы-основания:	3.1.	сведения не предоставляются
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Шацков М. Ю.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

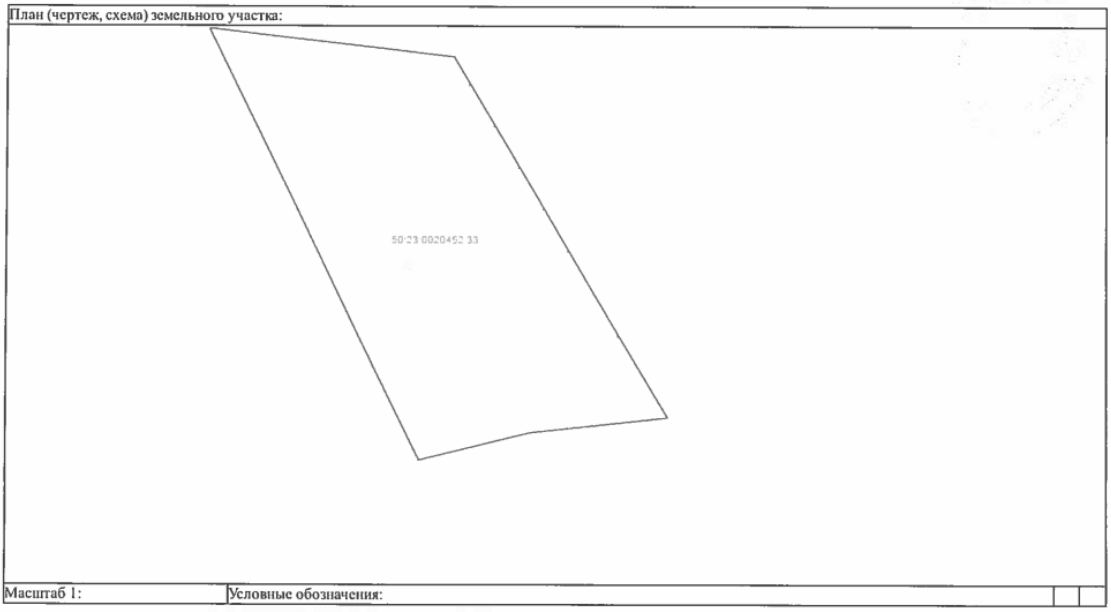
Раздел 3

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 3	Всего листов раздела 3 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
03.04.2017 № 50-0-1-294/4006/2017-4062			
Кадастровый номер:		50:23:0020452:33	

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1:	Условные обозначения:		

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Шацков М. Ю.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА РОСРЕЕСТРА" ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
03.04.2017 № 50-0-1-294/4006/2017-4063			
Кадастровый номер:		**50:23:0020452:34**	

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

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Шацков М. Ю.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Раздел 2

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

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
03.04.2017 № 50-0-1-294/4006/2017-4063			
Кадастровый номер:		**50:23:0020452:34**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Мартынов Павел Николаевич
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 50-50/023-50/023/001/2015-7861/3 от 14.03.2015
3.	Документы-основания:	3.1.	сведения не предоставляются
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Шацков М. Ю.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

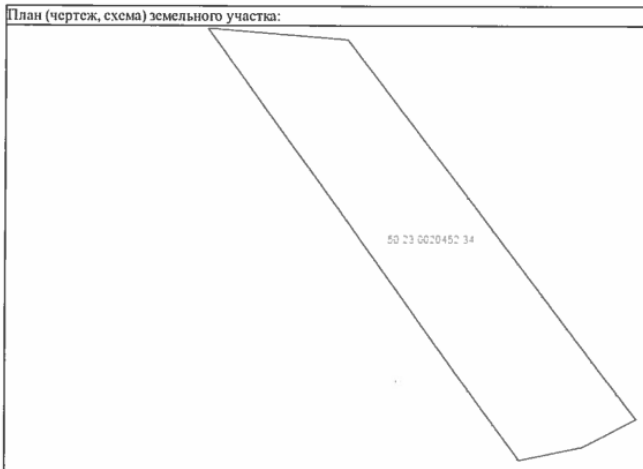
Раздел 3

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 3	Всего листов раздела 3: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
03.04.2017 № 50-0-1-294/4006/2017-4063			
Кадастровый номер:		**50:23:0020452:34**	

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1: | Условные обозначения:

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Шацков М. Ю.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА РОСРЕЕСТРА" ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
03.04.2017 № 50-0-1-294/4006/2017-4065			
Кадастровый номер:		**50:23:0020452:35**	

Номер кадастрового квартала:	50:23:0020452
Дата присвоения кадастрового номера:	02.11.1993
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала
Площадь:	29736 +/- 1508кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	171576.72
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного производства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Хижняков Александр Сергеевич

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Шацков М. Ю.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Раздел 2

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

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
03.04.2017 № 50-0-1-294/4006/2017-4065			
Кадастровый номер:		**50:23:0020452:35**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Мартынов Павел Николаевич
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 50-50/023-50/023/001/2015-7863/3 от 14.03.2015
3.	Документы-основания:	3.1.	сведения не предоставляются
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Шацков М. Ю.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

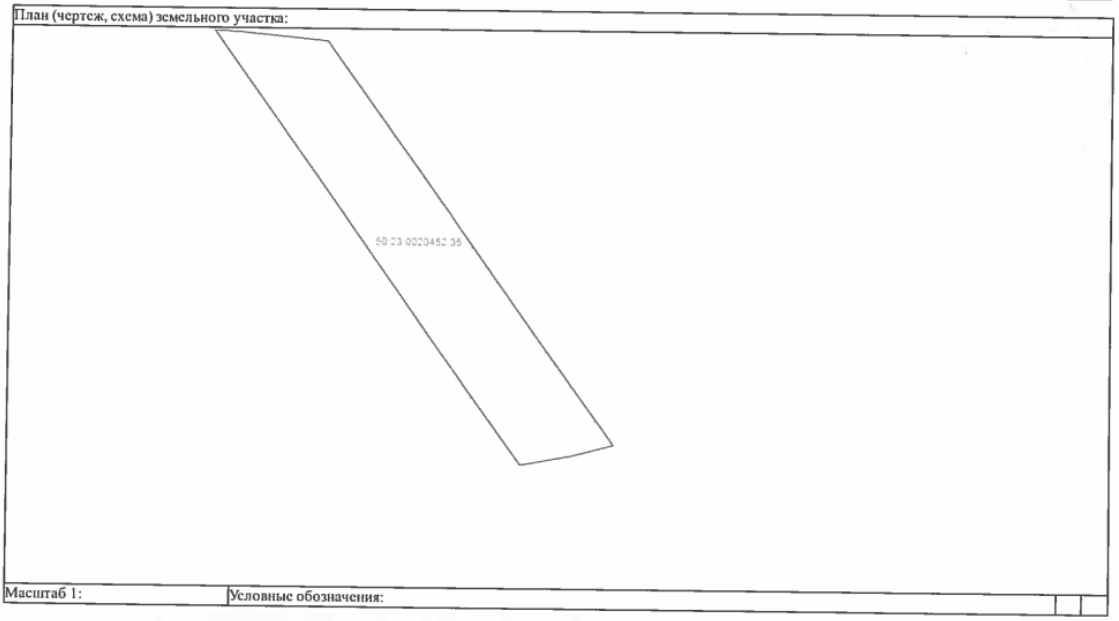
Раздел 3

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 3	Всего листов раздела 3: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
03.04.2017 № 50-0-1-294/4006/2017-4065			
Кадастровый номер:		**50:23:0020452:35**	

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1:	Условные обозначения:

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Шацков М. Ю.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА РОСРЕЕСТРА" ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
03.04.2017 № 50-0-1-294/4006/2017-4052			
Кадастровый номер:		**50:23:0020452:23**	

Номер кадастрового квартала:	50:23:0020452
Дата присвоения кадастрового номера:	01.11.1993
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала
Площадь:	19325 +/- 1216кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	53530.25
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного производства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 50:23:0020452:28.
Получатель выписки:	Хижняков Александр Сергеевич

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Шацков М. Ю.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Раздел 2

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

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
03.04.2017 № 50-0-1-294/4006/2017-4052			
Кадастровый номер:		**50:23:0020452:23**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Мартынов Павел Николаевич
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 50-50/023-50/023/001/2015-7851/3 от 14.03.2015
3.	Документы-основания:	3.1.	сведения не предоставляются
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Шацков М. Ю.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

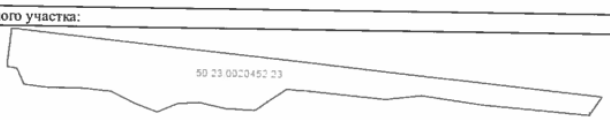
Раздел 3

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 3	Всего листов раздела 3: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
03.04.2017 № 50-0-1-294/4006/2017-4052			
Кадастровый номер:		**50:23:0020452:23**	

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1:	Условные обозначения:

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Шацков М. Ю.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА РОСРЕЕСТРА" ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
03.04.2017 № 50-0-1-294/4006/2017-4056			
Кадастровый номер:		**50:23:0020452:28**	

Номер кадастрового квартала:	50:23:0020452
Дата присвоения кадастрового номера:	02.11.1993
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в западной части кадастрового квартала.
Площадь:	28202 +/- 1469кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	162725.54
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного производства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 50:23:0020452:23.
Получатель выписки:	Хижняков Александр Сергеевич

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Шацков М. Ю.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Раздел 2

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

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
03.04.2017 № 50-0-1-294/4006/2017-4056			
Кадастровый номер:		**50:23:0020452:28**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Мартынов Павел Николаевич
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 50-50/023-50/023/001/2015-7853/3 от 14.03.2015
3.	Документы-основания:	3.1.	сведения не предоставляются
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Шацков М. Ю.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

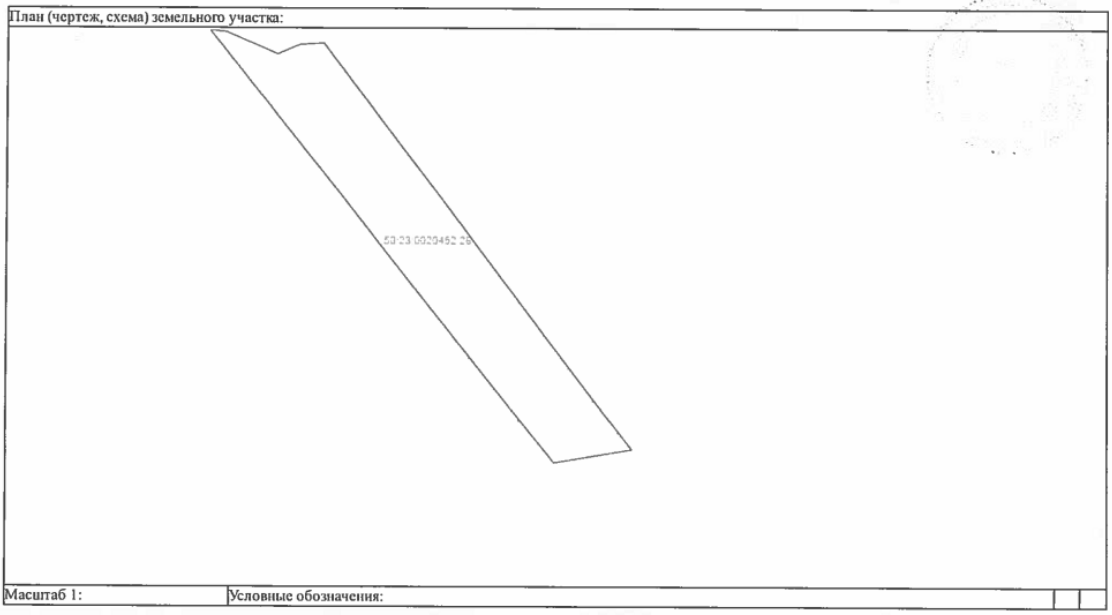
Раздел 3

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 3	Всего листов раздела 3: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
03.04.2017 № 50-0-1-294/4006/2017-4056			
Кадастровый номер:		**50:23:0020452:28**	

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1:	Условные обозначения:		

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Шацков М. Ю.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА РОСРЕЕСТРА" ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
03.04.2017 № 50-0-1-294/4006/2017-4057			
Кадастровый номер:		**50:23:0020452:29**	

Номер кадастрового квартала:	50:23:0020452
Дата присвоения кадастрового номера:	02.11.1993
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала
Площадь:	28196 +/- 1469кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	162690.92
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного производства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Хижняков Александр Сергеевич

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Шацков М. Ю.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Раздел 2

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

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
03.04.2017 № 50-0-1-294/4006/2017-4057			
Кадастровый номер:		**50:23:0020452:29**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Мартынов Павел Николаевич
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 50-50/023-50/023/001/2015-7856/3 от 14.03.2015
3.	Документы-основания:	3.1.	сведения не предоставляются
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Шацков М. Ю.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

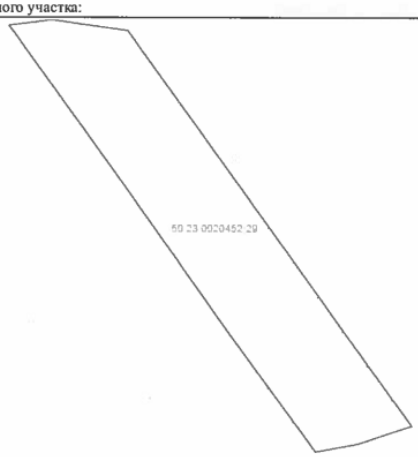
Раздел 3

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 3	Всего листов раздела 3: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
03.04.2017 № 50-0-1-294/4006/2017-4057			
Кадастровый номер:		**50:23:0020452:29**	

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1:	Условные обозначения:		

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Шацков М. Ю.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА РОСРЕЕСТРА" ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
03.04.2017 № 50-0-1-294/4006/2017-4054			
Кадастровый номер:		**50:23:0020452:24**	

Номер кадастрового квартала:	50:23:0020452
Дата присвоения кадастрового номера:	02.11.1993
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала
Площадь:	29163 +/- 1494кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	5319039.57
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, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Хижняков Александр Сергеевич

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Шацков М. Ю.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Раздел 2

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

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
03.04.2017 № 50-0-1-294/4006/2017-4054			
Кадастровый номер:		**50:23:0020452:24**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Мартынов Павел Николаевич
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 50-50/023-50/023/001/2015-7850/3 от 14.03.2015
3.	Документы-основания:	3.1.	сведения не предоставляются
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Шацков М. Ю.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

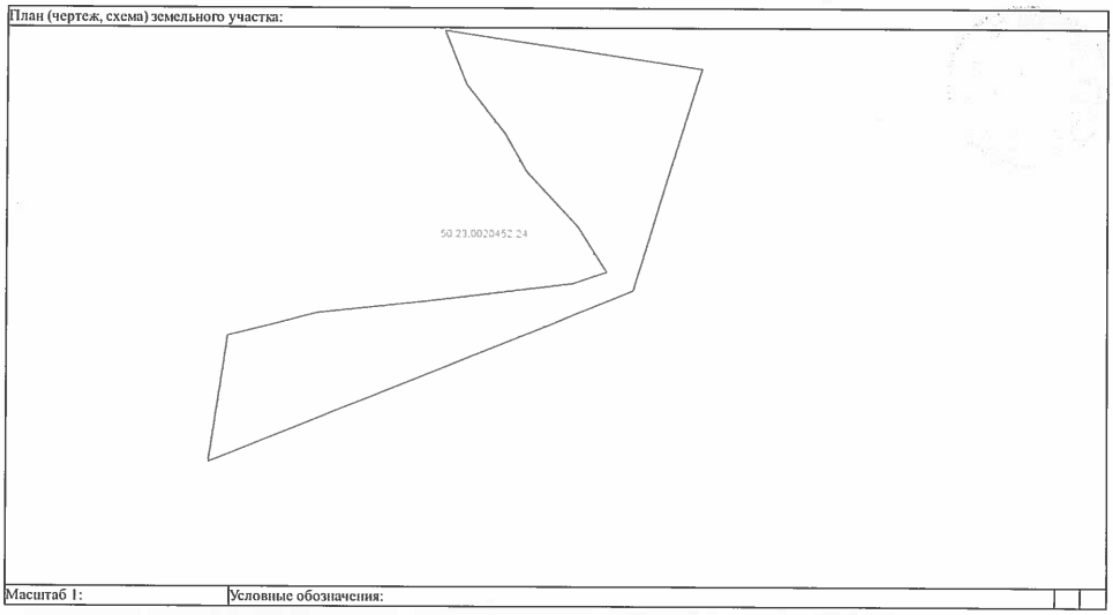
Раздел 3

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 3	Всего листов раздела 3: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
03.04.2017 № 50-0-1-294/4006/2017-4054			
Кадастровый номер:		**50:23:0020452:24**	

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1:	Условные обозначения:		

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Шацков М. Ю.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА РОСРЕЕСТРА" ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
03.04.2017 № 50-0-1-294/4006/2017-4055			
Кадастровый номер:		**50:23:0020452:26**	

Номер кадастрового квартала:	50:23:0020452
Дата присвоения кадастрового номера:	02.11.1993
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала
Площадь:	29191 +/- 1495кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	5324146.49
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, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Хижняков Александр Сергеевич

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Шацков М. Ю.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Раздел 2

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

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
03.04.2017 № 50-0-1-294/4006/2017-4055			
Кадастровый номер:		**50:23:0020452:26**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Мартынов Павел Николаевич
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 50-50/023-50/023/001/2015-7852/3 от 14.03.2015
3.	Документы-основания:	3.1.	сведения не предоставляются
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Шацков М. Ю.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

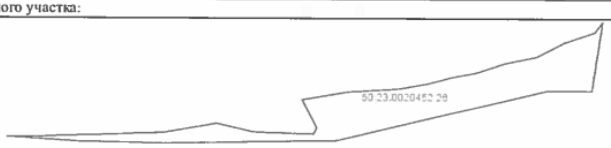
Раздел 3

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 3	Всего листов раздела 3: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
03.04.2017 № 50-0-1-294/4006/2017-4055			
Кадастровый номер:		**50:23:0020452:26**	

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1:	Условные обозначения:		

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Шацков М. Ю.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА РОСРЕЕСТРА" ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
03.04.2017 № 50-0-1-294/4006/2017-4059			
Кадастровый номер:		**50:23:0020452:30**	

Номер кадастрового квартала:	50:23:0020452
Дата присвоения кадастрового номера:	02.11.1993
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала
Площадь:	29058 +/- 1492кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	167664.66
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного производства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Хижняков Александр Сергеевич

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Шацков М. Ю.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Раздел 2

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

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
03.04.2017 № 50-0-1-294/4006/2017-4059			
Кадастровый номер:		**50:23:0020452:30**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Мартынов Павел Николаевич
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 50-50/023-50/023/001/2015-7857/3 от 14.03.2015
3.	Документы-основания:	3.1.	сведения не предоставляются
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Шацков М. Ю.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

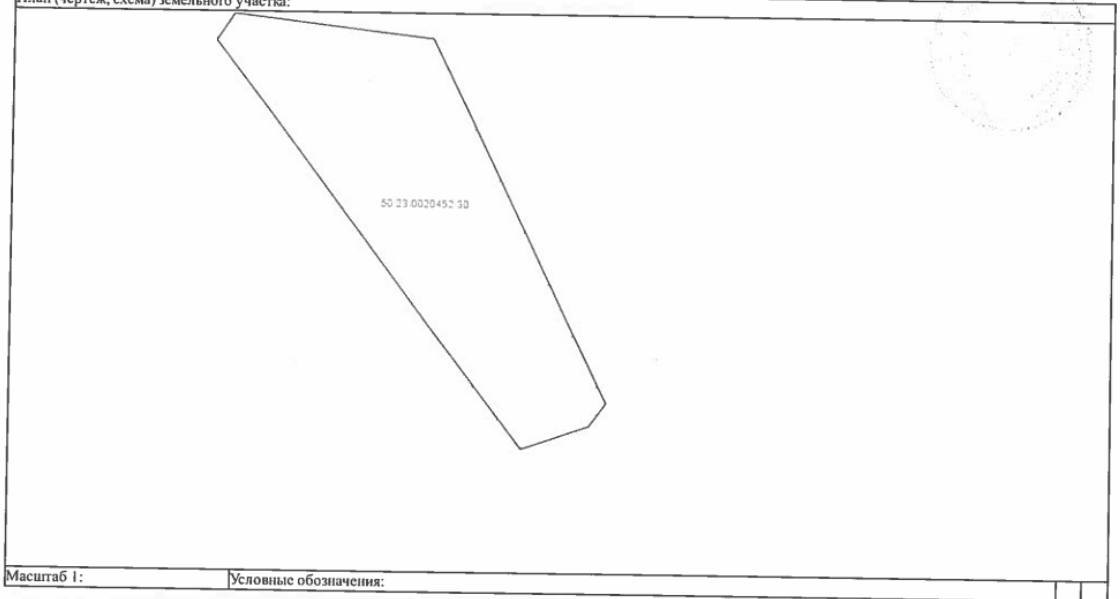
Раздел 3

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 3	Всего листов раздела 3: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
03.04.2017 № 50-0-1-294/4006/2017-4059			
Кадастровый номер:		**50:23:0020452:30**	

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1: Условные обозначения:

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Шацков М. Ю.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА РОСРЕЕСТРА" ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
03.04.2017 № 50-0-1-294/4006/2017-4060			
Кадастровый номер:		**50:23:0020452:31**	

Номер кадастрового квартала:	50:23:0020452
Дата присвоения кадастрового номера:	02.11.1993
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в восточной части кадастрового квартала
Площадь:	22279 +/- 1306кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	128549.83
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного производства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Хижняков Александр Сергеевич

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Шацков М. Ю.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Раздел 2

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

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
03.04.2017 № 50-0-1-294/4006/2017-4060			
Кадастровый номер:		**50:23:0020452:31**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Мартынов Павел Николаевич
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 50-50/023-50/023/001/2015-7859/3 от 14.03.2015
3.	Документы-основания:	3.1.	сведения не предоставляются
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Шацков М. Ю.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

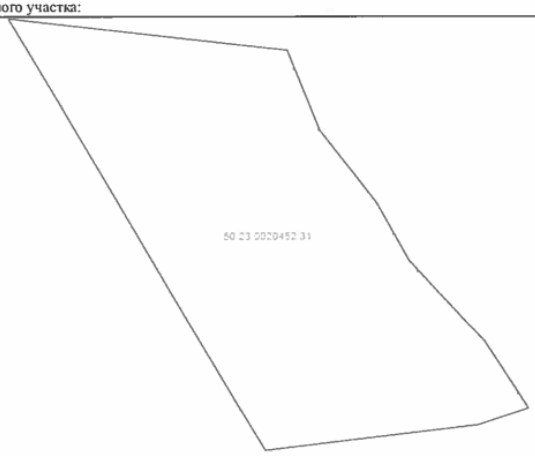
Раздел 3

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок (вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **3**	Всего листов раздела **3**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
03.04.2017 № 50-0-1-294/4006/2017-4060			
Кадастровый номер:		**50:23:0020452:31**	

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1:	Условные обозначения:

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР (полное наименование должности)	(подпись)	Шацков М. Ю. (инициалы, фамилия)

М.П.

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 № 50/023/001/2016-492

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

1.	Характеристики объекта недвижимости:	
	Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:23:0020452:32
	наименование объекта:	Земельный участок
	назначение объекта:	Земли сельскохозяйственного назначения, Для сельскохозяйственного производства
	площадь объекта:	19 506 кв. м
	инвентарный номер, литер:	
	этажность (этаж):	
	номера на поэтажном плане:	
	адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в восточной части кадастрового квартала
	состав:	
2.	Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытое акционерное общество Управляющая компания "ТрастЮнион - Фонды недвижимости" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
3.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 50-50-23/016/2012-077 от 14.02.2012
4.	Ограничение (обременение) права:	
	4.1.1. вид:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в восточной части кадастрового квартала, кад.№ 50:23:0020452:32, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, общая площадь 19506 кв. м
	дата государственной регистрации:	28.01.2016
	номер государственной регистрации:	50-50/023-50/999/001/2016-281/2
	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

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 13.02.2016 № 50/023/001/2016-587

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:		50:23:0020460:24
	наименование объекта:		Земельный участок
	назначение объекта:		Земли сельскохозяйственного назначения, Для сельскохозяйственного производства
	площадь объекта:		29 623 кв. м
	инвентарный номер, литер:		
	этажность (этаж):		
	номера на поэтажном плане:		
	адрес (местоположение) объекта:		Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала
	состав:		
2.	Правообладатель (правообладатели):	2.1.	Владельцы инвестиционных паев - Закрытое акционерное общество Управляющая компания "ТрастЮнион - Фонды недвижимости" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
3.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1.	Общая долевая собственность, № 50-50-23/205/2010-450 от 01.12.2010
4.	Ограничение (обременение) права:		
	4.1.1.	вид:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала, кад.№ 50:23:0020460:24, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 29623 кв. м
		дата государственной регистрации:	27.01.2016
		номер государственной регистрации:	50-50/023-50/999/001/2016-95/2
		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.

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА — Оскин И. М.
(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 оказания 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 № 50/023/001/2016-494

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

1.	Характеристики объекта недвижимости:		
	Кадастровый (или условный) номер объекта:		50:23:0020460:25
	наименование объекта:		Земельный участок
	назначение объекта:		Земли сельскохозяйственного назначения, для ведения сельскохозяйственного производства
	площадь объекта:		13 622 кв. м
	инвентарный номер, литер:		
	этажность (этаж):		
	номера на поэтажном плане:		
	адрес (местоположение) объекта:		Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала
	состав:		
2.	Правообладатель (правообладатели):	2.1.	Владельцы инвестиционных паев - Закрытое акционерное общество Управляющая компания "ТрастЮнион - Фонды недвижимости" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
3.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1.	Общая долевая собственность, № 50-50-23/205/2010-440 от 01.12.2010
4.	Ограничение (обременение) права:		
	4.1.1.	вид:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала, кад.№ 50:23:0020460:25, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 13622 кв. м
		дата государственной регистрации:	01.02.2016
		номер государственной регистрации:	50-50/023-50/999/001/2016-321/2
		срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 01.02.2016 по 01.12.2027
		лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал», ИНН: 7722563196
		основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Солид Подмосковный" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-94135580 от 18.10.2007;

			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 24 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способом или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателя, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

СПЕЦИАЛИСТ 1-ГО РАЗРЯДА — Гарчевская 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)

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 № 50/023/001/2016-527

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:	50:23:0020460:26	
	наименование объекта:	Земельный участок	
	назначение объекта:	Земли сельскохозяйственного назначения, для ведения сельскохозяйственного производства	
	площадь объекта:	18 608 кв. м	
	инвентарный номер, литер:		
	этажность (этаж):		
	номера на поэтажном плане:		
	адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала	
	состав:		
2.	Правообладатель (правообладатели):	2.1.	Владельцы инвестиционных паев - Закрытое акционерное общество Управляющая компания "ТрастЮнион - Фонды недвижимости" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
3.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1.	Общая долевая собственность, № 50-50-23/219/2010-004 от 01.12.2010
4.	Ограничение (обременение) права:		
	4.1.1. вид:		Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала, кад.№ 50:23:0020460:26, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 18608 кв. м
	дата государственной регистрации:		28.01.2016
	номер государственной регистрации:		50-50/023-50/999/001/2016-305/2
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:		с 28.01.2016 по 01.12.2027
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:		Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал», ИНН: 7722563196
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом 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 — Качевская 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 вправе 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 № 50/023/001/2016-1330

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:		50:23:0020460:23
	наименование объекта:		Земельный участок
	назначение объекта:		Земли сельскохозяйственного назначения, для ведения сельскохозяйственного производства
	площадь объекта:		28 967 кв. м
	инвентарный номер, литер:		
	этажность (этаж):		
	номера на поэтажном плане:		
	адрес (местоположение) объекта:		Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в восточной части кадастрового квартала
	состав:		
2.	Правообладатель (правообладатели):	2.1.	Владельцы инвестиционных паев - Закрытое акционерное общество Управляющая компания "ТрастЮнион - Фонды недвижимости" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
3.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1.	Общая долевая собственность, № 50-50-23/205/2010-448 от 01.12.2010
4.	Ограничение (обременение) права:		
	4.1.1.	вид:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в восточной части кадастрового квартала, кад.№ 50:23:0020460:23, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 28967 кв. м
		дата государственной регистрации:	25.02.2016
		номер государственной регистрации:	50-50/023-50/999/001/2016-151/2
		срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 25.02.2016 по 01.12.2027
		лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Закрытое акционерное общество 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

			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 — Бычевская 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 № 50/023/001/2016-518

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:	50:23:0020460:17	
	наименование объекта:	Земельный участок	
	назначение объекта:	Земли сельскохозяйственного назначения, Для сельскохозяйственного производства	
	площадь объекта:	22 746 кв. м	
	инвентарный номер, литер:		
	этажность (этаж):		
	номера на поэтажном плане:		
	адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала	
	состав:		
2.	Правообладатель (правообладатели):	2.1.	Владельцы инвестиционных паев - Закрытое акционерное общество Управляющая компания "ТрастЮнион - Фонды недвижимости" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
3.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1.	Общая долевая собственность, № 50-50-23/225/2010-076 от 13.12.2010
4.	Ограничение (обременение) права:		
	4.1.1.	вид:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала, кад.№ 50:23: 020460:17. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 22746 кв. м
		дата государственной регистрации:	28.01.2016
		номер государственной регистрации:	50-50-23-50/999/001/2016-254/2
		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 "Солнечный 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) (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 № 50/023/001/2016-497

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:		50:23:0020279:8
	наименование объекта:		Земельный участок
	назначение объекта:		Земли сельскохозяйственного назначения, Для сельскохозяйственного производства
	площадь объекта:		15 330 кв. м
	инвентарный номер, литер:		
	этажность (этаж):		
	номера на поэтажном плане:		
	адрес (местоположение) объекта:		Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположен в западной части кадастрового квартала
	состав:		
2.	Правообладатель (правообладатели):	2.1.	Владельцы инвестиционных паев - Закрытое акционерное общество Управляющая компания "ТрастЮнион - Фонды недвижимости" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
3.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1.	Общая долевая собственность, № 50-50-23/016/2012-046 от 14.02.2012
4.	Ограничение (обременение) права:		
	4.1.1.	вид:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположен в западной части кадастрового квартала, кад.№ 50:23:0020279:8, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, общая площадь 15330 кв. м
		дата государственной регистрации:	01.02.2016
		номер государственной регистрации:	50-50/023-50/999/001/2016-316/2
		срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 01.02.2016 до 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

			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 правообладателя, 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 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)



	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, в целях, не связанных с осуществлением упорядоченных правовых и законных интересов правообладателя, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

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

Получение заявителем выписки из ЕГРП на бумажном носителе в виде документа, созданного при взаимодействии органа государственной власти, органа местного самоуправления и органа государственного внебюджетного фонда в целях получения государственных и муниципальных услуг, не требуется. Данную информацию заявитель вправе получить в Росреестре самостоятельно. (Федеральный закон от 27.07.2010 №210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч.1, ст.7)

2

21.07.2016 Кадастровая выписка

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области

(полное наименование органа кадастрового учета)

КВ.1

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"21" июля 2016г. №МО-16/3В-1967704

1	Кадастровый номер:	50:23:0020464:2	2	Лист № 1	3	Всего листов: 10
4	Номер кадастрового квартала:	50:23:0020464				
5	Предыдущие номера: 50:23:0000000:5		6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 23.03.2005		
7	—					
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: —					
9	Адрес (описание местоположения): установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир : с.Речицы. Участок находится примерно в 800 метрах от ориентира по направлению на северо-восток. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Гжельское, с. Речицы					
10	Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения					
11	Разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства					
12	Площадь: 58400 кв. м					
13	Кадастровая стоимость: 35040 руб.					
14	Система координат: МСК-50, зона 2					
15	Сведения о правах:					

Правообладатель	Вид права, номер и дата регистрации	Особые отметки	Документ	Адрес для связи с правообладателем
Собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев За	Общая долевая собственность, № 50-50-23/154/2007-089 от 13.12.2007	—	—	Почтовый адрес и (или) адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с правообладателем земельного участка, отсутствует
Собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев За	Общая долевая собственность, № 50-50-23/154/2007-089 от 13.12.2007	—	—	Почтовый адрес и (или) адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с правообладателем земельного участка, отсутствует

16	Особые отметки: —
17	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные

18	Дополнительные сведения:	
	18.1	Сведения о природных объектах, расположенных в пределах земельного участка: —
	18.2	Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: —
19	Сведения о кадастровых инженерах: —	

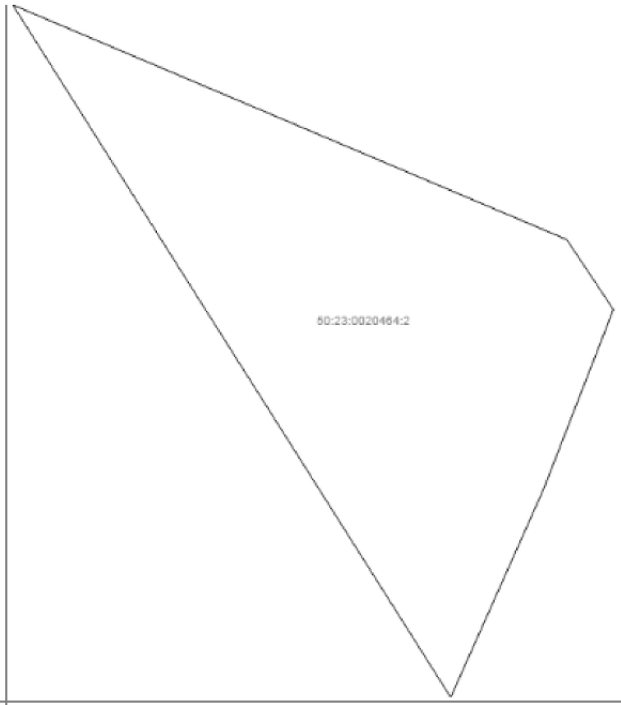
Начальник отдела	М.П.		О.С. Козлова
(наименование должности)		(подпись)	(инициалы, фамилия)

КВ.2

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"21" июля 2016г. № МО-16/3В-1967704

1	Кадастровый номер:	**50:23:0020464:2**	2	Лист № 2	3	Всего листов: 10
4	План (чертеж, схема) земельного участка:					



5	Масштаб: ___

Начальник отдела (наименование должности) М.П. (подпись) О.С. Козлова (инициалы, фамилия)

КВ.3

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"21" июля 2016г. № МО-16/3В-1967704

1	Кадастровый номер:	50:23:0020464:2	2	Лист № 3	3	Всего листов: 10

Сведения о частях земельного участка и обременениях:

Номер п/п	Учетный номер части	Площадь ($м^2$)	Характеристика части
1	2	3	4
1	1	392	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Ограничение использования объектов недвижимости в границах зоны: 10. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются: а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений; б) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель; в) посадка и вырубка деревьев и кустарников; г) дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи); д) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке; е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); ж) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи); з) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); и) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи). 11. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 10 настоящих Правил, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается: а) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); б) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов; в) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи). (Постановление Правительства РФ № 160 от 24.02.2009 г. "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" п.п. 10, 11), Охранная зона ЛЭП 110 кВ «Нежино-Гжель», зона с особыми условиями использования территорий, 50.23.2.24, Постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" № 160 от 24.02.2009

	4	2	2	739	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Ограничение использования объектов недвижимости в границах зоны: 10. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются: а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений; б) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель; в) посадка и вырубка деревьев и кустарников; г) дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи); д) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке; е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); ж) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи); з) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); и) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи). 11. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 10 настоящих Правил, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается: а) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); б) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов; в) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи). (Постановление Правительства РФ № 160 от 24.02.2009 г. "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" п.п. 10, 11), Охранная зона ЛЭП 110 кВ "Гжель-Донино", зона с особыми условиями использования территорий, 50.23.2.22, Постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" № 160 от 24.02.2009
					Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Ограничение использования объектов недвижимости в границах зоны: 10. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются: а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений; б) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель; в) посадка и вырубка деревьев и кустарников; г) дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи); д) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий

		3	3	17151	электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке; е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); ж) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи); з) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); и) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи). 11. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 10 настоящих Правил, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается: а) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); б) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов; в) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи). (Постановление Правительства РФ № 160 от 24.02.2009 г. "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" п.п. 10, 11), Охранная зона ВЛ 35 кВ "Речицы 2", зона с особыми условиями использования территорий, 50.23.2.15, Постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" № 160 от 24.02.2009
		4	4	17151	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Ограничение использования объектов недвижимости в границах зоны: 10. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются: а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений; б) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель; в) посадка и вырубка деревьев и кустарников; г) дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи); д) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке; е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); ж) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи); з) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); и) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи). 11. В

				охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 10 настоящих Правил, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается: а) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); б) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов; в) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи). (Постановление Правительства РФ № 160 от 24.02.2009 г. "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" п.п. 10, 11), Охранная зона ВЛ 35 кВ "Речицы 1", зона с особыми условиями использования территорий, 50.23.2.14, Постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" № 160 от 24.02.2009
	5	—	весь	Доверительное управление, Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал"

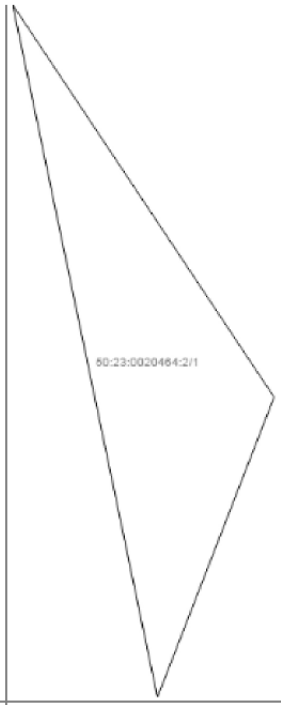
Начальник отдела (наименование должности) М.П. (подпись) О.С. Козлова (инициалы, фамилия)

КВ.4

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"21" июля 2016г. № МО-16/3В-1967704

1	Кадастровый номер:	50:23:0020464:2	2	Лист № 4	3	Всего листов: 10
4	План (чертеж, схема) части земельного участка:	Учетный номер части: 50:23:0020464:2/1				



5	Масштаб: ___

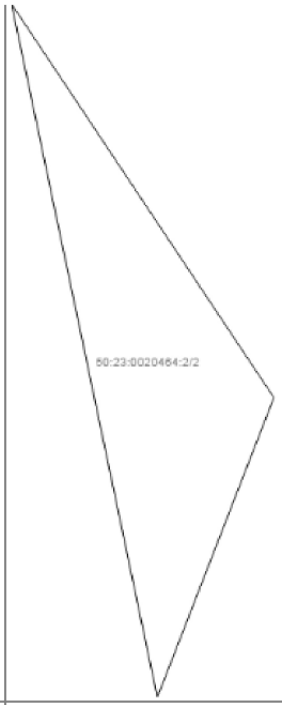
Начальник отдела (наименование должности) М.П. (подпись) О.С. Козлова (инициалы, фамилия)

КВ.4

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"21" июля 2016г. № МО-16/3В-1967704

1	Кадастровый номер:	**50:23:0020464:2**	2	Лист № 5	3	Всего листов: 10
4	План (чертеж, схема) части земельного участка:	Учетный номер части: **50:23:0020464:2/2**				



5	Масштаб: ___

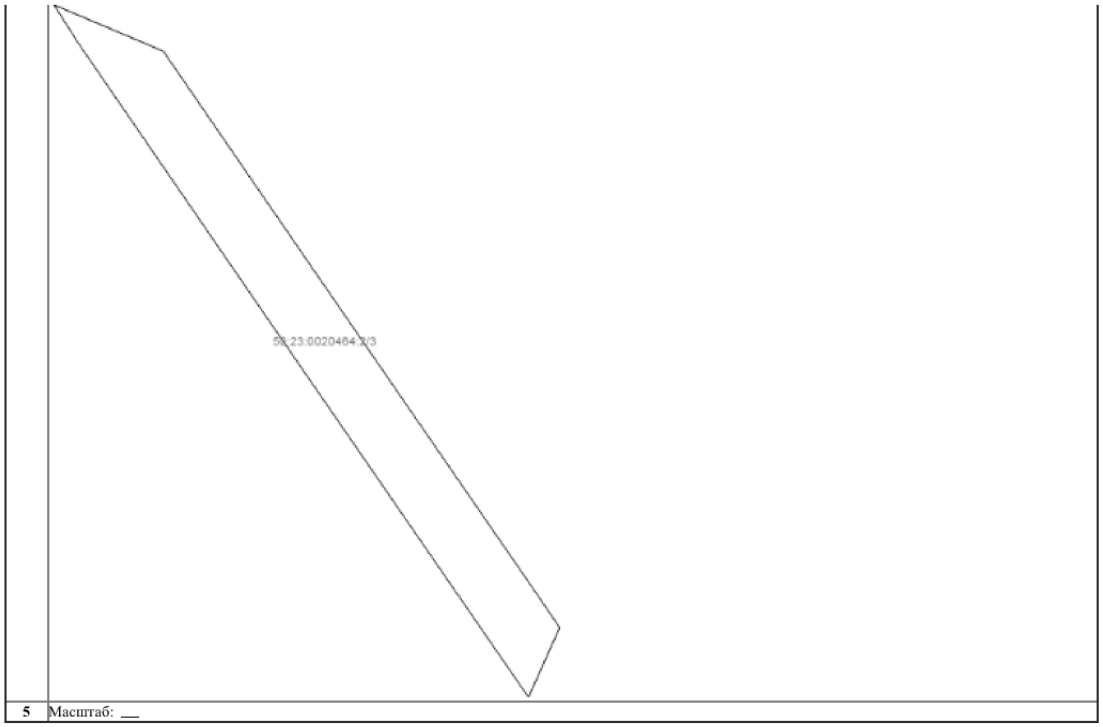
Начальник отдела (наименование должности) М.П. (подпись) О.С. Козлова (инициалы, фамилия)

КВ.4

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

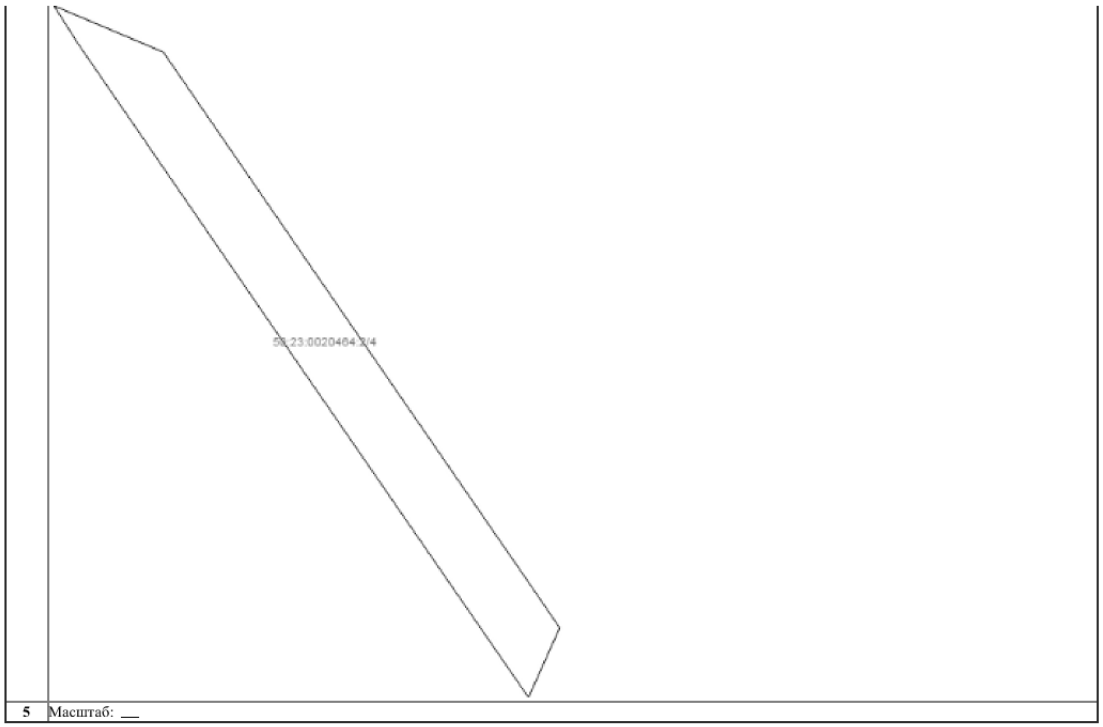
"21" июля 2016г. № МО-16/3В-1967704

1	Кадастровый номер:	**50:23:0020464:2**	2	Лист № 6	3	Всего листов: 10
4	План (чертеж, схема) части земельного участка:	Учетный номер части: **50:23:0020464:2/3**				



5	Масштаб: __

Начальник отдела (наименование должности) М.П. _____ (подпись) О.С. Козлова (инициалы, фамилия)



5	Масштаб: __

Начальник отдела (наименование должности) М.П. _____ (подпись) О.С. Козлова (инициалы, фамилия)

КВ.5

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"21" июля 2016г. № МО-16/ЗВ-1967704

1	Кадастровый номер:	50:23:0020464:2	2	Лист № 8	3	Всего листов: 10

4 Описание местоположения границ земельного участка:

Номер п/п	Номер точки	Номер точки	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение (м)	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Особые отметки
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	6	147° 38'	25.91	—	—	—
2	1	6	147° 38'	25.91	—	—	—
3	1	2	147° 38'	500.93	—	—	—
4	1	1	—	—	—	50:23:0020464:5, 50:23:0000000:1274	Адрес отсутствует
5	2	3	24° 5'	139.19	—	—	—
6	2	2	—	—	—	50:23:0020464:1	Адрес отсутствует
7	3	4	21° 16'	117.95	—	50:23:0000000:1029	Адрес отсутствует
8	4	14	326° 17'	37.45	—	—	—
9	4	5	326° 17'	51.39	—	—	—
10	4	5	326° 17'	51.39	—	—	—
11	4	4	—	—	—	50:23:0020464:5	Адрес отсутствует
12	5	16	288° 26'	0.06	—	—	—
13	5	1	292° 55'	368.25	—	—	—
14	6	7	145° 28'	205.36	—	—	—
15	6	7	145° 28'	205.36	—	—	—
16	7	8	145° 23'	205.74	—	—	—
17	7	8	145° 23'	205.74	—	—	—
18	8	9	145° 22'	52.32	—	—	—
19	8	9	145° 22'	52.32	—	—	—
20	9	10	24° 5'	44.52	—	—	—
21	9	10	24° 5'	44.52	—	—	—
22	10	11	325° 40'	28.36	—	—	—
23	10	11	325° 40'	28.36	—	—	—
24	11	12	325° 23'	207.07	—	—	—
25	11	12	325° 23'	207.07	—	—	—
26	12	13	325° 28'	172.35	—	—	—
27	12	13	325° 28'	172.35	—	—	—
28	13	1	292° 55'	69.23	—	—	—
29	13	1	292° 55'	69.23	—	—	—
30	14	15	168° 11'	56.18	—	—	—

Начальник отдела (наименование должности) М.П. (подпись) О.С. Козлова (инициалы, фамилия)

КВ.5

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"21" июля 2016г. № МО-16/ЗВ-1967704

1	Кадастровый номер: 50:23:0020464:2	2	Лист № 9	3	Всего листов: 10

Описание местоположения границ земельного участка:

Номер п/п	Номер точки	Номер точки	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение (м)	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Особые отметки
1	2	3	4	5	6	7	8
31	15	4	21° 16'	25.58	—	—	—
32	16	17	168° 6'	77.04	—	—	—
33	17	4	21° 17'	35.02	—	—	—

Начальник отдела (наименование должности) М.П. (подпись) О.С. Козлова (инициалы, фамилия)

КВ.6

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"21" июля 2016г. № МО-16/ЗВ-1967704

1	Кадастровый номер: 50:23:0020464:2	2	Лист № 10	3	Всего листов: 10

Описание поворотных точек границ земельного участка

Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Особые отметки (точность определения)
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	451607.87	2250191.34	—	0.10
2	451184.73	2250459.45	—	0.10
3	451311.80	2250516.25	—	0.10
4	451421.71	2250559.04	—	0.10
5	451464.45	2250530.51	—	0.10
6	451585.98	2250205.21	—	—
7	451416.81	2250321.64	—	—
8	451247.50	2250438.53	—	—
9	451204.45	2250468.26	—	—
10	451245.09	2250486.43	—	—
11	451268.51	2250470.43	—	—
12	451438.93	2250352.81	—	—
13	451580.91	2250255.10	—	—
14	451452.86	2250538.25	—	—
15	451397.87	2250549.76	—	—
16	451464.47	2250530.45	—	—
17	451389.08	2250546.33	—	—

Начальник отдела (наименование должности) М.П. (подпись) О.С. Козлова (инициалы, фамилия)

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области

(полное наименование органа кадастрового учета)

КВ.1

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"21" июля 2016г. №МО-16/3В-1967952

1	Кадастровый номер:	50:23:0020464:5	2	Лист № 1	3	Всего листов: 10
4	Номер кадастрового квартала:	50:23:0020464				
5	Предыдущие номера: 50:23:0000000:67		6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 13.09.2006		
7	—					
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: —					
9	Адрес (описание местоположения): установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир : административное здание. Участок находится примерно в 1200 м от ориентира по направлению на северо-восток. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Гжельское, с. Речицы, ул. Совхозная, строение 2					
10	Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения					
11	Разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства					
12	Площадь: 53930 +/- 2032кв. м					
13	Кадастровая стоимость: 32358 руб.					
14	Система координат: МСК-50, зона 2					

15 Сведения о правах:

Правообладатель	Вид права, номер и дата регистрации	Особые отметки	Документ	Адрес для связи с правообладателем
Собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев За	Общая долевая собственность, № 50-50-23/154/2007-090 от 13.12.2007	—	—	Почтовый адрес и (или) адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с правообладателем земельного участка, отсутствует
Собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев За	Общая долевая собственность, № 50-50-23/154/2007-090 от 13.12.2007	—	—	Почтовый адрес и (или) адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с правообладателем земельного участка, отсутствует

16	Особые отметки: —
17	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные

18	Дополнительные сведения:	
	18.1	Сведения о природных объектах, расположенных в пределах земельного участка: —
	18.2	Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: —
19	Сведения о кадастровых инженерах: —	

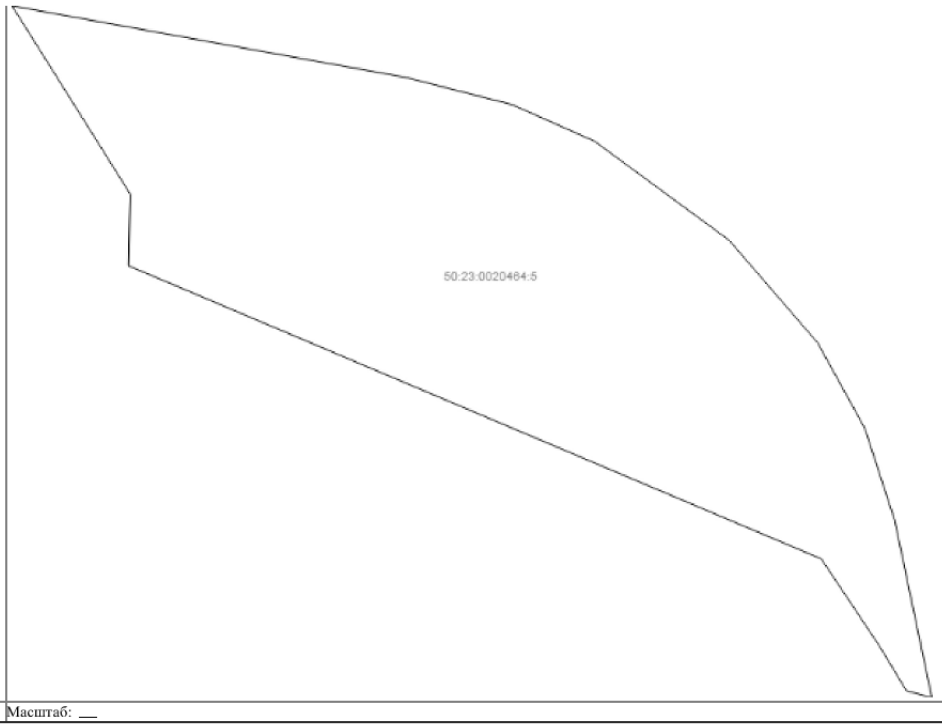
Начальник отдела (наименование должности) М.П. (подпись) О.С. Козлова (инициалы, фамилия)

КВ.2

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"21" июля 2016г. № МО-16/3В-1967952

1	Кадастровый номер:	**50:23:0020464:5**	2	Лист № 2	3	Всего листов: 10
4	План (чертеж, схема) земельного участка:					



5	Масштаб: __

Начальник отдела _____ М.П. _____ О.С. Козлова

(наименование должности) (подпись) (инициалы, фамилия)

КВ.3

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"21" июля 2016г. № МО-16/ЗВ-1967952

1	Кадастровый номер:	50:23:0020464:5	2	Лист № 3	3	Всего листов: 10

Сведения о частях земельного участка и обременениях:

Номер п/п	Учетный номер части	Площадь ($м^2$)	Характеристика части
1	2	3	4
1	1	4824	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Ограничение использования объектов недвижимости в границах зоны: 10. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются: а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений; б) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель; в) посадка и вырубка деревьев и кустарников; г) дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи); д) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке; е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); ж) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи); з) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); и) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи). 11. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 10 настоящих Правил, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается: а) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); б) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов; в) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи). (Постановление Правительства РФ № 160 от 24.02.2009 г. "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" п.п. 10, 11), Охранная зона ЛЭП 110 кВ «Нежино - Гжель», зона с особыми условиями использования территорий, 50.23.2.24, Постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" № 160 от 24.02.2009

4	2	2	5556	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Ограничение использования объектов недвижимости в границах зоны: 10. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются: а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений; б) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель; в) посадка и вырубка деревьев и кустарников; г) дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи); д) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке; е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); ж) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи); з) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); и) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи). 11. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 10 настоящих Правил, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается: а) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); б) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов; в) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи). (Постановление Правительства РФ № 160 от 24.02.2009 г. "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" п.п. 10, 11), Охранная зона ЛЭП 110 кВ "Гжель-Донино", зона с особыми условиями использования территорий, 50.23.2.22, Постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" № 160 от 24.02.2009
				Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Ограничение использования объектов недвижимости в границах зоны: 10. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются: а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений; б) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель; в) посадка и вырубка деревьев и кустарников; г) дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи); д) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий

	3	3	3343	электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке; е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); ж) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи); з) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); и) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи). 11. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 10 настоящих Правил, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается: а) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); б) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов; в) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи). (Постановление Правительства РФ № 160 от 24.02.2009 г. "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" п.п. 10, 11), Охранная зона ВЛ 35 кВ "Речицы 2", зона с особыми условиями использования территорий, 50.23.2.15, Постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" № 160 от 24.02.2009
	4	4	3343	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Ограничение использования объектов недвижимости в границах зоны: 10. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются: а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений; б) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель; в) посадка и вырубка деревьев и кустарников; г) дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи); д) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке; е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); ж) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи); з) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); и) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи). 11. В

				охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 10 настоящих Правил, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается: а) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); б) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов; в) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи). (Постановление Правительства РФ № 160 от 24.02.2009 г. "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" п.п. 10, 11), Охранная зона ВЛ 35 кВ "Речицы 1", зона с особыми условиями использования территорий, 50.23.2.14, Постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" № 160 от 24.02.2009
	5	—	весь	Доверительное управление, Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал»

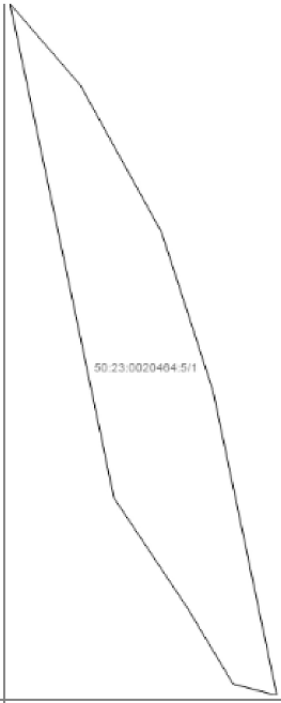
Начальник отдела — (наименование должности) М.П. — (подпись) — О.С. Козлова (инициалы, фамилия)

КВ.4

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"21" июля 2016г. № МО-16/3В-1967952

1	Кадастровый номер:	50:23:0020464:5	2	Лист № 4	3	Всего листов: 10
4	План (чертеж, схема) части земельного участка:	Учетный номер части: 50:23:0020464:5/1				



5	Масштаб: __

Начальник отдела _____ _____ О.С. Козлова

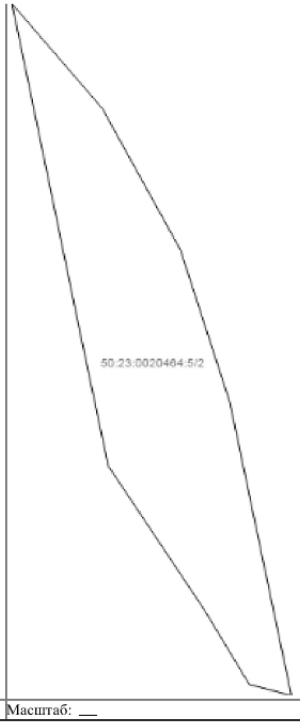
(наименование должности) М.П. (подпись) (инициалы, фамилия)

КВ.4

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"21" июля 2016г. № МО-16/3В-1967952

1	Кадастровый номер:	50:23:0020464:5	2	Лист № 5	3	Всего листов: 10
4	План (чертеж, схема) части земельного участка:	Учетный номер части: 50:23:0020464:5/2				



5	Масштаб: __

Начальник отдела — (наименование должности)

М.П.

(подпись)

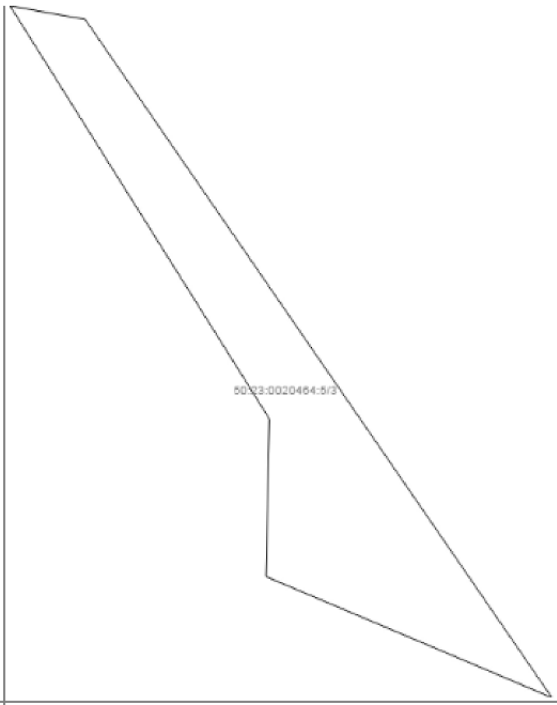
О.С. Козлова — (инициалы, фамилия)

КВ.4

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"21" июля 2016г. № МО-16/3В-1967952

1	Кадастровый номер:	50:23:0020464:5	2	Лист № 6	3	Всего листов: 10
4	План (чертеж, схема) части земельного участка:	Учетный номер части: 50:23:0020464:5/3				



5	Масштаб: __

Начальник отдела _____ М.П. _____ О.С. Козлова

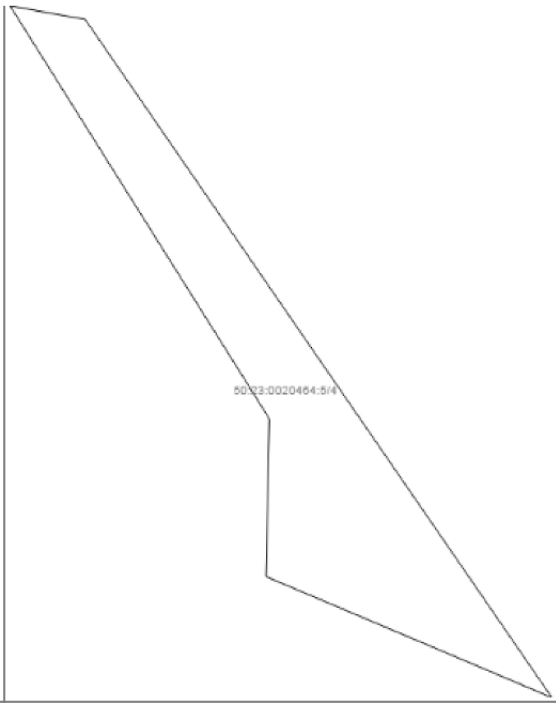
(наименование должности) (подпись) (инициалы, фамилия)

КВ.4

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"21" июля 2016г. № МО-16/3В-1967952

1	Кадастровый номер:	50:23:0020464:5	2	Лист № 7	3	Всего листов: 10
4	План (чертеж, схема) части земельного участка:	Учетный номер части: 50:23:0020464:5/4				



5	Масштаб: __

Начальник отдела _____ М.П. _____ О.С. Козлова

(наименование должности) (подпись) (инициалы, фамилия)

КВ.5

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"21" июля 2016г. № МО-16/ЗВ-1967952

1	Кадастровый номер:	50:23:0020464:5	2	Лист № 8	3	Всего листов: 10

4 Описание местоположения границ земельного участка:

Номер п/п	Номер точки	Номер точки	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение (м)	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Особые отметки
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	2	147° 52'	108.76	—	—	—
2	1	2	147° 52'	108.76	—	—	—
3	1	2	147° 52'	108.76	—	—	—
4	2	3	181° 17'	35.11	—	—	—
5	2	3	181° 17'	35.11	—	—	—
6	2	3	181° 17'	35.11	—	—	—
7	3	15	112° 55'	69.23	—	—	—
8	3	15	112° 55'	69.23	—	—	—
9	3	4	112° 55'	368.26	—	—	—
10	3	3	—	—	—	50:23:0000000:1274, 50:23:0020464:2	Адрес отсутствует
11	4	5	146° 17'	51.38	—	—	—
12	4	5	146° 17'	51.38	—	—	—
13	5	6	148° 56'	25.39	—	—	—
14	5	6	148° 56'	25.39	—	—	—
15	5	6	148° 56'	25.39	—	50:23:0000000:1029	Адрес отсутствует
16	5	5	—	—	—	50:23:0020464:2	Адрес отсутствует
17	6	21	104° 53'	12.92	—	—	—
18	6	21	104° 53'	12.92	—	—	—
19	6	7	104° 56'	12.93	—	50:23:0000000:1029	Адрес отсутствует
20	7	8	348° 9'	88.57	—	50:23:0020458:1	Адрес отсутствует
21	8	9	342° 1'	47.40	—	—	—
22	8	9	342° 1'	47.40	—	—	—
23	8	9	342° 1'	47.40	—	50:23:0020458:1	Адрес отсутствует
24	9	10	331° 5'	47.75	—	—	—
25	9	10	331° 5'	47.75	—	—	—
26	9	10	331° 5'	47.75	—	50:23:0020458:1	Адрес отсутствует
27	10	18	319° 11'	30.63	—	—	—
28	10	22	319° 11'	40.84	—	—	—
29	10	11	319° 11'	66.31	—	50:23:0020458:1	Адрес отсутствует
30	11	12	306° 20'	81.74	—	50:23:0020458:1	Адрес отсутствует

Начальник отдела	М.П.		О.С. Козлова
(наименование должности)		(подпись)	(инициалы, фамилия)

КВ.5

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"21" июля 2016г. № МО-16/ЗВ-1967952

1	Кадастровый номер:	50:23:0020464:5	2	Лист № 9	3	Всего листов: 10

4 Описание местоположения границ земельного участка:

Номер п/п	Номер точки	Номер точки	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение (м)	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Особые отметки
1	2	3	4	5	6	7	8
31	12	13	293° 56'	44.11	—	50:23:0020458:1	Адрес отсутствует
32	13	14	284° 22'	53.13	—	50:23:0020458:1	Адрес отсутствует
33	14	1	280° 18'	196.62	—	50:23:0020458:1	Адрес отсутствует
34	15	16	325° 28'	35.47	—	—	—
35	15	16	325° 28'	35.47	—	—	—
36	16	17	325° 27'	148	—	—	—
37	16	17	325° 27'	148	—	—	—
38	17	1	280° 16'	17.04	—	—	—
39	17	1	280° 16'	17.04	—	—	—
40	18	19	168° 5'	90.95	—	—	—
41	19	20	168° 11'	52.62	—	—	—
42	20	5	146° 17'	37.47	—	—	—
43	21	8	348° 8'	88.56	—	—	—
44	21	8	348° 8'	88.56	—	—	—
45	22	23	168° 18'	99.54	—	—	—
46	23	24	168° 6'	40.01	—	—	—
47	24	4	113° 12'	0.08	—	—	—

Начальник отдела (наименование должности) М.П. (подпись) О.С. Козлова (инициалы, фамилия)

КВ.6

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"21" июля 2016г. № МО-16/ЗВ-1967952

1	Кадастровый номер:	50:23:0020464:5	2	Лист № 10	3	Всего листов: 10

4 Описание поворотных точек границ земельного участка

Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Особые отметки (точность определения)
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	451735.06	2250134.27	—	0.30
2	451642.97	2250192.13	—	0.30
3	451607.87	2250191.34	—	0.10
4	451464.45	2250530.52	—	0.30
5	451421.71	2250559.04	—	0.10
6	451399.96	2250572.14	—	0.30
7	451396.63	2250584.63	—	0.30
8	451483.31	2250566.43	—	0.30
9	451528.39	2250551.79	—	0.30
10	451570.19	2250528.70	—	0.30
11	451620.38	2250485.36	—	0.30
12	451668.81	2250419.51	—	0.30
13	451686.71	2250379.19	—	0.30
14	451699.89	2250327.72	—	0.30
15	451580.91	2250255.10	—	—
16	451610.13	2250234.99	—	—
17	451732.02	2250151.04	—	—
18	451593.37	2250508.68	—	—
19	451504.38	2250527.46	—	—
20	451452.88	2250538.24	—	—
21	451396.64	2250584.63	—	—
22	451601.10	2250502.01	—	—
23	451503.63	2250522.20	—	0.10
24	451464.48	2250530.45	—	—

Начальник отдела (наименование должности) М.П. (подпись) О.С. Козлова (инициалы, фамилия)

		регистрации:	
		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 — Карасаская 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)

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 № 50/023/001/2016-445

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:		50:23:0020464:4
	наименование объекта:		Земельный участок для сельскохозяйственного производства
	назначение объекта:		земли сельскохозяйственного назначения
	площадь объекта:		37 457 кв. м
	инвентарный номер, литер:		
	этажность (этаж):		
	номера на поэтажном плане:		
	адрес (местоположение) объекта:		участок находится примерно в 1000 м по направлению на северо-восток от ориентира:жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира:Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, с.Речицы, ул.Совхозная, строен.2
	состав:		
2.	Правообладатель (правообладатели):	2.1.	Владельцы инвестиционных паев - Собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Земельный фонд "Солид Подмосковный" (Правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-94135580) под управлением Закрытого акционерного общества Управляющая 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, № 50-50-23/154/2007-087 от 13.12.2007
4.	Ограничение (обременение) права:		
	4.1.1.	вид:	Доверительное управление, участок находится примерно в 1000 м по направлению на северо-восток от ориентира:жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира:Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, с.Речицы, ул.Совхозная, строен.2, кад.№ 50:23:0020464:4, Земельный участок для сельскохозяйственного производства, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 37457кв.м
		дата государственной регистрации:	27.01.2016
		номер государственной	50-50/023-50/999/001/2016-39/2

		установлено ограничение (обременение) права:	
		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 — Ратушская М. 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)

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 № 50/023/001/2016-524

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:		50:23:0020464:1
	наименование объекта:		Земельный участок для ведения сельхозпроизводства
	назначение объекта:		земли сельскохозяйственного назначения
	площадь объекта:		20 700 кв. м
	инвентарный номер, литер:		
	этажность (этаж):		
	номера на поэтажном плане:		
	адрес (местоположение) объекта:		участок находится примерно в 900 м по направлению на северо-восток от ориентира: с.Речицы, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, с.Речицы
	состав:		
2.	Правообладатель (правообладатели):	2.1.	Владельцы инвестиционных паев - Собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Земельный фонд "Солид Подмосковный" (Правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-94135580 под управлением Закрытого акционерного общества Управляющая 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, № 50-50-23/154/2007-088 от 13.12.2007
4.	Ограничение (обременение) права:		
	4.1.1. вид:		Доверительное управление, участок находится примерно в 900 м по направлению на северо-восток от ориентира: с.Речицы, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, с.Речицы, кад.№ 50:23:0020464:1, Земельный участок для ведения сельхозпроизводства, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 20700кв.м
	дата государственной регистрации:		28.01.2016
	номер государственной регистрации:		50-50/023-50/999/001/2016-271/2
	срок, на который		с 28.01.2016 по 01.12.2027