



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«ФАНДОЦЕНКА»

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор

ООО «ФандОценка»

/Н.П. Ивашкова/

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ 218/21

земельных участков (59 ед.) расположенных в Раменском, Орехово-Зуевском и Клинском районах Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковский»

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

18.05.2021 г.

Дата составления отчета:

18.05.2021 г.

Заказчик:

ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ
недвижимости «РВМ -
Подмосковский»

Исполнитель:

ООО «ФандОценка»

Москва – 2021



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«ФАНДОЦЕНКА»

**Заместителю генерального директора-
Финансовому директору
ЗАО УК «РВМ Капитал»
Д.У. ЗПИФ недвижимости
«РВМ - Подмосковский»**

Володарскому А.В.

Уважаемый Сергей Владимирович!

На основании Задания на оценку № 04/21 от 21.04.2021 г. к Договору № ФО/15-2015 от «15» апреля 2015 года об оценке имущества, составляющего ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РВМ - Подмосковский», оценщик (далее – Оценщик) произвел оценку рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (59 ед.) расположенных в Раменском, Орехово-Зуевском и Клинском районах Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковский».

Оценка объекта оценки была проведена по состоянию на 18 мая 2020 года с использованием метода сравнения продаж сравнительного подхода.

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

449 201 700 (Четыреста сорок девять миллионов двести одна тысяча семьсот) рублей

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

С уважением,
генеральный директор



Н.П. Ивашкова

СОДЕРЖАНИЕ

1.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ	3
2.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	5
2.1.	ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	5
2.2.	МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ	5
2.3.	ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	5
2.4.	СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ	5
2.5.	СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	5
2.6.	ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ	5
2.7.	ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ И РЕЗУЛЬТАТ ОЦЕНКИ	10
3.	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ	13
3.1.	ДОПУЩЕНИЯ	13
3.2.	ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	13
4.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	14
4.1.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	14
4.2.	СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА	14
4.3.	СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	15
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	16
6.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	17
6.1.	ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	17
6.2.	ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ	17
6.3.	ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	17
6.4.	РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	17
6.5.	ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	17
6.6.	ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ	17
7.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	21
7.1.	ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	21
7.2.	ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	23
7.3.	ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	29
7.4.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	50
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	44
8.3.	ОБЗОР ЗАГОРОДНОГО РЫНКА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ	46
8.4.	АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	52
8.5.	АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	58
8.6.	ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ	61
9.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	62
9.1.	ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ	63
9.1.1.	СРАВНИТЕЛЬНЫЙ (РЫНОЧНЫЙ) ПОДХОД	67
9.1.2.	ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	68
9.1.3.	ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	70
9.2.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО (РЫНОЧНОГО) ПОДХОДА	71
10.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	100
10.1.	ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	100
	ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	110
	1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ	110
	2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ	110
	ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ	111
	ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ	116
	ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ	128

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

Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой их частей (при наличии))	Земельные участки (59 ед.), расположенные в Раменском, Орехово-Зуевском и Клинском районах Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковский»
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Пообъектно перечень оцениваемого имущества приведен в разделе 7 Отчета.
Права, учитываемые при оценке Объекта оценки	Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «РВМ - Подмосковский» под управлением ЗАО УК «РВМ Капитал». При оценке объекта оценки учитывается право собственности на объект оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объект считается свободным от ограничений (обременений) указанных прав Субъект права - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковский», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев;
Цели оценки	Определение стоимости объекта оценки.
Вид определяемой стоимости объекта оценки	Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». Стоимость определяется без учета налогов. Рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой 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 (ст. 3 Федерального закона №135 «Об оценочной деятельности».
Предполагаемое использование результатов оценки	Определение стоимости имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «РВМ-Подмосковский», в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Результаты оценки могут быть использованы в целях вышеуказанного предполагаемого использования. Иное использование результатов оценки не предусматривается.
Дата оценки	18.05.2021г.
Период проведения работ	21.04.2021г. – 18.05.2021г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ol style="list-style-type: none"> Согласно целям и задачам оценки в настоящем Отчете определяется стоимость конкретного имущества при конкретном использовании на базе методов и процедур оценки, отражающих характер имущества и обстоятельств, при которых данное имущество наиболее вероятно можно продать на открытом рынке. Отчет достоверен лишь в полном объеме, любое соотнесение частей стоимости, с какой-либо частью объекта является неправомерным, если это не оговорено в отчете. Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Исполнитель в процессе подготовки отчета об оценке исходит из достоверности правоустанавливающих документов на объект оценки. Экспертиза имеющихся прав на объект Заказчиком не ставилась в качестве параллельной задачи и поэтому не выполнялась. Оценка стоимости проведена, исходя из наличия этих прав с учетом имеющихся на них ограничений. Исполнитель предполагает отсутствие каких-либо скрытых, то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта,

	<p>фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.</p> <ol style="list-style-type: none">7. Исполнитель предоставляет обзорные материалы (фотографии, экспликации и т.д.) исключительно для того, чтобы помочь пользователю Отчета получить представление о собственности.8. От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда;9. Исходные данные о составляющих объекта оценки, используемые при подготовке отчета, получаются, по мнению Исполнителя, из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому в отчете делаются ссылки на источники информации.10. Исполнитель не производит технической и экологической экспертизы имущества оцениваемой компании. Выводы о состоянии активов делаются на основе информации, предоставленной Заказчиком.11. Содержание Отчета является конфиденциальным для Исполнителя, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, а также случаев представления отчета в соответствующие органы при возникновении спорных ситуаций.12. В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Исполнитель предоставляет копии хранящихся отчетов или информацию из них правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам либо органам местного самоуправления.13. 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.14. Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего Отчета является некорректным и может привести к искажению результатов оценки.15. Отчет об оценке не подлежит публикации целиком или по частям без письменного согласия Оценщика. Публикация ссылок на Отчет, данных содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности Оценщика запрещена без письменного разрешения Оценщика.16. Оценка производится с учетом индивидуальных характеристик земельных участков.
--	---

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

2.1. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии со ст. 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации оценщик должен соблюдать требования Федеральных стандартов оценки, а также стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является

2.2. МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ

1. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13» Оценка справедливой стоимости» утвержденного приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н.

2.3. ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года.
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 года.
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 года.
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 661 от 25 сентября 2014 года.

2.4. СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

В части не противоречащей указанному в разделе 2.1. - 2.3., при составлении данного отчета использованы Стандарты и правила оценочной деятельности СПОД РОО 2020 Ассоциации «Русское общество оценщиков».

2.5. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для определения справедливой стоимости объекта оценки использованы указанные в разделе 2.2 и 2.3 Стандарты.

2.6. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

Термины и определения в соответствии со Стандартом оценки Российского общества оценщиков «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ССО РОО1-01-2015) от 23 декабря 2015 г., является идентичным Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО№1)», утвержденному приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297:

Объект Оценки	К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте
Цена	Это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки
Стоимость Объекта Оценки	Это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»
Итоговая стоимость Объекта Оценки	Стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке
Подход к оценке	Это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод

	проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке
Дата определения стоимости объекта оценки(дата проведения оценки, дата оценки)	Это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки
Допущение	Предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки
Объект-аналог	Объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость
Сравнительный подход	Совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами
Доходный подход	Совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки
Затратный подход	Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний

Термины и определения в соответствии со Стандартом оценки Российского общества оценщиков «Цель оценки и виды стоимости» (ССО РОО1-02-2015) от 23 декабря 2015 г., является идентичным Федеральному стандарту оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденному приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298:

Виды стоимости	При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости Объекта Оценки: Рыночная стоимость; Инвестиционная стоимость; Ликвидационная стоимость; Кадастровая стоимость. Данный перечень видов стоимости не является исчерпывающим. Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки.
Инвестиционная стоимость	Это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки
Ликвидационная стоимость Объекта Оценки	Это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночной (справедливой) стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным

Термины и определения в соответствии с «Требования к отчету об оценке» (ССО РОО1-03-2015) от 23 декабря 2015 г., является идентичным Федеральному стандарту оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденному приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299:

Отчет об оценке	Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет
Принципы составления Отчета об оценке	В отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки; Информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена; Содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки

Отчет об оценке земельных участков (59 ед.) расположенных в Раменском, Орехово-Зуевском и Клинском районах Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный»

	и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.
--	--

Термины и определения в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Рыночная стоимость	<p>Рыночной стоимостью объекта оценки понимается 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:</p> <p>одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;</p> <p>стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</p> <p>объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;</p> <p>(в ред. Федерального закона от 14.11.2002 № 143-ФЗ)</p> <p>цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</p> <p>платеж за объект оценки выражен в денежной форме.</p>
Кадастровая стоимость	<p>Под кадастровой стоимостью понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьей 24.19 настоящего Федерального закона</p>

Термины и определения в соответствии Налоговым Кодексом РФ

Недвижимое имущество, недвижимость	<p>В соответствии со статьей 130 п.1 ГК РФ «К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.</p> <p>К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.</p>
Право собственности	<p>Согласно гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права, и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.</p> <p>В соответствии со статьей 260 ГК РФ, лица, имеющие в собственности земельный участок, вправе продавать его, дарить, отдавать в залог или сдавать в аренду и распоряжаться им иным образом (статья 209) постольку, поскольку соответствующие земли на основании закона не исключены из оборота или не ограничены в обороте.</p>
Право аренды	<p>В соответствии со статьей 606 ГК РФ право аренды включает в себя право временного владения и пользования или временного пользования. По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.</p>

Термины и определения в соответствии с Фридман Дж., Ордуэй Ник. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости» М.: Дело, 1997.

Потенциальный валовой доход	Валовые поступления, которые были бы получены, если бы все имеющиеся в наличии единицы объекта, подлежащие сдаче в аренду, были бы арендованы и арендаторы вносили бы всю сумму арендной платы
Действительный валовой доход	Валовые денежные поступления от приносящей доход собственности за вычетом потерь от недоиспользования невнесения арендной платы.
Операционные расходы	Расходы на эксплуатацию приносящей доход собственности, не включая обслуживание долга и подоходные налоги

Чистый операционный доход	Действительный валовой доход от объекта собственности за вычетом операционных расходов
Накопленный износ	Это любая потеря полезности, которая приводит к тому, что действительная стоимость собственности становится меньше полной стоимости воспроизводства
Физический износ (устаревание)	Это любая потеря полезности, которая приводит к тому, что действительная стоимость собственности становится меньше полной стоимости воспроизводства
Экономическое устаревание (износ)	Потеря в стоимости в результате действия факторов, внешних по отношению к оцениваемой собственности, таких, как изменения в конкуренции или вариантах использования окружающей земли
Функциональное устаревание (износ)	Снижение мощности или эффективности объекта из-за изменений во вкусах, привычках, предпочтениях, из-за технических нововведений или изменений рыночных стандартов

Термины по данным сайта www.appraiser.ru:

Денежный поток	Движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества
Дисконтирование денежного потока	Движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества
Индексы стоимости (цен, затрат) в строительстве	Отношение текущих (прогнозных) стоимостных показателей к базисным показателям стоимости сопоставимых по номенклатуре и структуре ресурсов, наборов ресурсов или ресурсно-технологические модели строительной продукции, а также ее отдельных калькуляционных составляющих. Индексы выражаются в безразмерных величинах, как правило, не более чем с двумя значащими цифрами после запятой
Контроль	Полномочия осуществлять управление предприятием и определять его политику
Капитализация дохода	Преобразование будущих ежепериодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от Объекта Оценки, в его стоимость на дату оценки путем деления величины ежепериодических доходов на соответствующую ставку капитализации
Риск	Обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки
Ставка капитализации	Делитель, используемый при капитализации
Ставка отдачи (доходности)	Отношение суммы дохода (убытков) и (или) изменения стоимости (реализованное или ожидаемое) к суммарной величине инвестированных средств
Ставка дисконтирования	Процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов)
Ценовой мультипликатор	Соотношение между стоимостью или ценой объекта, аналогичного объекту оценки, и его финансовыми, эксплуатационными, техническими и иными характеристиками

Термины и определения в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 №106н:

Активный рынок	Рынок, на котором операции с активом или обязательством проводятся с достаточной частотой и в достаточном объеме, позволяющем получать информацию об оценках на постоянной основе.
Затратный подход	Метод оценки, при котором отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемая текущей стоимостью замещения).
Входная цена	Цена, уплачиваемая за приобретение актива или получаемая за принятие обязательства при проведении операции обмена.
Выходная цена	Цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства.
Ожидаемый поток денежных средств	Взвешенное с учетом вероятности среднее значение (то есть среднее значение распределения) возможных будущих потоков денежных средств.
Справедливая стоимость	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.
Наилучшее и наиболее эффективное использование	Такое использование нефинансового актива участниками рынка, которое максимально увеличило бы стоимость актива или группы активов и обязательств (например, бизнеса), в которой использовался бы актив.
Доходный подход	Методы оценки, которые преобразовывают будущие суммы (например, потоки

	денежных средств или доходы и расходы) в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). Оценка рыночной (справедливой) стоимости осуществляется на основе стоимости, обозначаемой текущими рыночными ожиданиями в отношении таких будущих сумм.
Исходные данные	Допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство, включая допущения о рисках, таких как указанные ниже: риск, присущий конкретному методу оценки, используемому для оценки рыночной (справедливой) стоимости (такому как модель ценообразования); и риск, присущий исходным данным метода оценки. Исходные данные могут быть наблюдаемыми или ненаблюдаемыми.
Исходные данные Уровня 1	Котируемые цены (некорректируемые) на активных рынках на идентичные активы или обязательства, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки.
Исходные данные Уровня 2	Исходные данные, не являющиеся котируемыми ценами, относящимися к 1 Уровню, которые, прямо или косвенно, являются наблюдаемыми в отношении актива или обязательства.
Исходные данные Уровня 3	Ненаблюдаемые исходные данные в отношении актива или обязательства.
Рыночный подход	Метод оценки, при котором используются цены и другая соответствующая информация, генерируемая рыночными сделками с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.
Подтверждаемые рыноком исходные данные	Исходные данные, преимущественно возникающие из наблюдаемых рыночных данных или подтверждаемые ими путем корреляции или другими способами.
Участники рынка	Покупатели и продавцы на основном (или наиболее выгодном) для актива или обязательства рынке, которые обладают всеми нижеуказанными характеристиками: Они независимы друг от друга, то есть они не являются связанными сторонами в соответствии с определением, предложенным в МСФО (IAS) 24, хотя цена в операции между связанными сторонами может использоваться в качестве исходных данных для оценки рыночной (справедливой) стоимости, если у предприятия есть доказательство того, что операция проводилась на рыночных условиях. Они хорошо осведомлены, имеют обоснованное представление об активе или обязательстве и об операции на основании всей имеющейся информации, включая информацию, которая может быть получена при проведении стандартной и общепринятой комплексной проверки. Они могут участвовать в операции с данным активом или обязательством. Они желают участвовать в операции с данным активом или обязательством, то есть они имеют мотив, но не принуждаются или иным образом вынуждены участвовать в такой операции.
Наиболее выгодный рынок	Рынок, позволяющий максимально увеличить сумму, которая была бы получена при продаже актива, или уменьшить сумму, которая была бы выплачена при передаче обязательства, после учета всех затрат по сделке и транспортных расходов.
Риск невыполнения обязательств	Риск того, что предприятие не выполнит обязательство. Риск невыполнения обязательств включает среди прочего собственный кредитный риск предприятия.
Наблюдаемые исходные данные	Исходные данные, которые разрабатываются с использованием рыночных данных, таких как общедоступная информация о фактических событиях или операциях, и которые отражают допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство.
Операция на добровольной основе	Вид операций, которые проводятся на рынке на протяжении определенного периода до даты оценки, достаточного для того, чтобы наблюдать рыночную деятельность, обычную и общепринятую в отношении операций с участием таких активов или обязательств; это не принудительная операция (например, принудительная ликвидация или вынужденная реализация).
Основной рынок	Рынок с самым большим объемом и уровнем деятельности в отношении актива или обязательства.
Премия за риск	Компенсация, требуемая не расположенными к принятию риска участниками рынка за принятие неопределенности, присущей потокам денежных средств,

	связанных с активом или обязательством. Также называется «корректировка с учетом рисков».
Затраты по сделке	Расходы на продажу актива или передачу обязательства на основном (или наиболее выгодном) для актива или обязательства рынке, которые непосредственно относятся на выбытие актива или передачу обязательства и удовлетворяют следующим критериям: Они возникают непосредственно из операции и являются существенными для нее. Предприятие не понесло бы такие расходы, если бы решение продать актив или передать обязательство не было бы принято (аналогично определению расходов на продажу, предложенному в МСФО (IFRS) 5).
Транспортные расходы	Расходы, которые были бы понесены при транспортировке актива от его текущего местонахождения до места его основного (или наиболее выгодного) рынка.
Единица учета	Степень объединения или разбивки активов, или обязательств в МСФО в целях признания.
Ненаблюдаемые исходные данные	Исходные данные, для которых рыночные данные недоступны и которые разработаны с использованием всей доступной информации о тех допущениях, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство.

2.7. Вид определяемой стоимости и результат оценки

Исходя из цели оценки и условий, определенных Заданием на оценку № 04/21 от 21.04.2021 г. к Договору № ФО/15-2015 от «15» апреля 2015 года об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «РВМ - Подмосковный», принят следующий вид оцениваемой стоимости – рыночная (справедливая) стоимость.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

•платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

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

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

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

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

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

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

3.1. Допущения

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

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.
2. Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
3. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
4. Оценка делается без проведения осмотра. Всю информацию получает от заказчика оценки. Оценщик делает допущение, что вся предоставленная информация по объекту оценки соответствует действительности и не несет ответственности, если она таковой не является.
5. Общедоступная отраслевая и статистическая информация была получена из источников, которые Оценщик считает достоверными, но, по независящим от Оценщика объективным причинам, данная информация не позволяет достоверно спрогнозировать влияние пандемии на ценообразование рынка объекта оценки.
6. 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.
7. Все расчеты в рамках настоящей оценки выполнены с помощью Microsoft Excel. В связи с более точным вычислением десятичных знаков результаты расчетов могут отличаться от результатов, рассчитанных с помощью калькулятора.
8. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.
9. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

3.2. Заявление о соответствии

Оценщик делает заявление о том, что:

- факты, представленные в отчете правильны и основываются на знаниях оценщика;
- анализ и заключения ограничены только сообщенными допущениями и условиями;
- оценщик не имел интереса в оцениваемом имуществе;
- гонорар оценщика не зависит от любых аспектов отчета;
- 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.

Оценщик, Делов А.И.



4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Организационно-правовая форма	Закрытое акционерное общество
Полное наименование	Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ – Подмосковский»
Место нахождения	105064, г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 9, этаж 8, помещение I, комнаты 1, 3-7
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 Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»; включен в реестр оценщиков за регистрационным № 009234. Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» 105066, 1-ый Басманный переулок, д.2А. Контактный телефон. (495) 662-7425 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 07.06.2010 г.
Номер, дата и направление квалификационного аттестата в области оценочной деятельности	№ 002928-1 от 02.02.2018 г. по направлению «Оценка недвижимости» (действие до 02.06.2021 на основании Постановления Правительства Российской Федерации № 109 от 04.02.2021г.)
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Ответственность оценщика застрахована в АО «АльфаСтрахование», полис обязательного страхования ответственности оценщика №0991R/776/90200/20 от 02 ноября 2020 г. обязательного страхования ответственности оценщика, период страхования: с 01 января 2021 г. по 31 декабря 2021 г., лимит ответственности страховщика – 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности, лет	10
Местонахождение оценщика	125284, город Москва, ш. Хорошёвское, д. 32А
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Трудовой договор № ТД-20 от 03.06.2014 г.
Степень участия оценщика в проведении оценки объекта оценки	а) сбор информации об объекте оценки; б) анализ рынка объекта оценки; в) расчет справедливой стоимости объекта оценки; г) формирование отчёта об оценке.
Сведения о независимости оценщика	Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки.

	<p>Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
--	--

4.3. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственности
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственности «ФандОценка»
Место нахождения	125284, город Москва, ш. Хорошёвское, д. 32А, пом XIII ком. 83,87
Сведения о страховании при осуществлении оценочной деятельности	ООО «ФандОценка» - ответственность юридического лица застрахована в АО «АльфаСтрахование», договор (полис) обязательного страхования ответственности Оценочной компании № 0991R/776/90201/20 от 02 ноября 2020 года, лимит ответственности страховщика в период с 01 января 2021 г. по 31 декабря 2021 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	<p>Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «ФандОценка» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «ФандОценка» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.</p> <p>Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке</p>

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

Иные организации и специалисты не привлекались.

6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

6.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основанием проведения оценки является Задание на оценку № 04/21 от 21.04.2021 г. к Договору № ФО/15-2015 от «15» апреля 2015 года, заключенный между Закрытым акционерным обществом «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Подмосковский», именуемым в дальнейшем «Заказчик» и Обществом с ограниченной ответственностью «ФандОценка», именуемым в дальнейшем «Исполнитель».

Порядковый номер отчета 218/21, дата составления 18 мая 2021 года.

6.2. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ

Целью оценки является определение рыночной (справедливой) стоимости права собственности на объект оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»).

6.3. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объектом оценки являются Земельные участки (59 ед.) расположенные в Раменском, Орехово-Зуевском и Клинском районах Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковский»

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 (59 ед.) расположенные в Раменском, Орехово-Зуевском и Клинском районах Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковский»	Не применялся	449 201 700	Не применялся

6.5. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании предоставленной информации, выполненного анализа и расчетов рекомендуемая нами итоговая величина рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки, с необходимыми допущениями и ограничениями по состоянию на дату оценки, составляет:

449 201 700 (Четыреста сорок девять миллионов двести одна тысяча семьсот) рублей, без НДС¹,

в том числе:

№ п/п	Объект оценки	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
1	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:10	91 670	7 092 500
2	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:20	387 392	24 959 700
3	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:187	29 542	2 639 000
4	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:189	29 797	2 659 100

¹ В соответствии с подпунктом 6 пункта 2 статьи 146 главы 21 «Налог на добавленную стоимость» Налогового кодекса Российской Федерации операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются налогом на добавленную стоимость.

№ п/п	Объект оценки	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
5	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:188	27 396	2 470 800
6	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:192	15 822	1 530 100
7	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:557	27 606	2 487 300
8	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:564	27 606	2 487 300
9	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:567	27 829	2 504 900
10	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:565	27 606	2 487 300
11	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:566	27 606	2 487 300
12	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:558	27 558	2 483 800
13	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:559	26 898	2 431 800
14	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010367:6	26 763	2 421 000
15	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:560	27 605	2 487 200
16	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:561	26 605	2 408 600
17	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:562	27 606	2 487 300
18	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:563	27 605	2 487 200
19	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020459:22	29 600	2 336 000
20	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:20	120 983	8 413 200
21	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:8	94 600	6 963 500
22	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:7	129 700	8 940 200
23	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020393:13	620 376	35 541 300
24	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:9	271 500	17 036 600
25	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:19	16 664	1 490 600
26	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:14	23 119	1 983 800
27	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:5	77 300	5 690 100
28	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:13	226 298	14 532 900

№ п/п	Объект оценки	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
29	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020462:5	908 498	45 288 600
30	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0000000:160253	96 844	6 927 300
31	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0000000:160254	210 902	13 666 500
32	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0000000:160257	824 078	44 912 300
33	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0000000:160255	211 473	13 699 200
34	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0000000:161240	230 295	15 614 000
35	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0000000:161241	263 061	17 538 300
36	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020393:1894	301 329	19 746 100
37	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010358:120	29 152	2 248 800
38	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010358:122	28 975	2 236 900
39	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010358:121	29 826	2 294 500
40	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010358:128	29 614	2 280 000
41	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010371:23	29 830	2 294 500
42	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010371:26	29 917	2 300 300
43	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010371:27	29 491	2 271 700
44	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010371:22	29 143	2 248 400
45	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010371:17	29 713	2 286 700
46	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0000000:160259	2 182	98 000
47	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:03:0070280:22	922 847	44 850 400
48	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020394:5	70 400	2 541 400
49	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020394:6	119 158	3 914 300
50	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020394:9	21 109	762 000
51	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020394:19	28 283	1 021 000

№ п/п	Объект оценки	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
52	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020394:15	23 096	833 800
53	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020394:14	27 622	997 200
54	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020394:13	21 157	763 800
55	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0010367:10	29 835	1 111 400
56	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0010367:7	20 483	763 000
57	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0010367:9	20 189	752 000
58	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0010378:568	27 606	1 028 300
59	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:24:0060416:10	2 706 422	17 970 600
	Итого			449 201 700

6.6. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОВОЙ СТОИМОСТИ

Полученный результат может быть использован лишь с учетом следующих ограничений:

- Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях в Разделе 1 Отчета. Иное использование результатов оценки не предусматривается. Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
- Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий. Общедоступная информация и методический инструментарий по независящим от Оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать влияние пандемии на ценообразование рынка объекта оценки. Условия, для которых выполнены расчеты являются корректными (сценарий социально-экономического и отраслевого развития в условиях пандемии). При развитии ситуации по иному сценарию результат оценки может быть иным.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости Объекта и не является гарантией того, что рассматриваемый Объект будет отчужден по указанной стоимости.
- Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего Отчета не предусматривается и может привести к искажению результатов оценки.

Оценщик, Делов А.И.



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

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

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

Таблица 7.1-1 Опись полученных от Заказчика документов

№ п/п	Кадастровый номер	Правоустанавливающий документ	Серия, номер документа	Дата выдачи документа
1.	50:23:0010378:10	Свидетельство о регистрации права	50-БА 683341	01.12.2015
2.	50:23:0010378:20	Свидетельство о регистрации права	50-БА 683342	01.12.2015
3.	50:23:0010378:187	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-1380	11.03.2016
4.	50:23:0010378:189	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-571	13.02.2016
5.	50:23:0010378:188	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-593	13.02.2016
6.	50:23:0010378:192	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-490	13.02.2016
7.	50:23:0010378:557	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-561	13.02.2016
8.	50:23:0010378:564	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-603	13.02.2016
9.	50:23:0010378:567	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-1343	11.03.2016
10.	50:23:0010378:565	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-602	13.02.2016
11.	50:23:0010378:566	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-574	13.02.2016
12.	50:23:0010378:558	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-576	13.02.2016
13.	50:23:0010378:559	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-1368	11.03.2016
14.	50:23:0010367:6	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-1205	10.03.2016
15.	50:23:0010378:560	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-577	13.02.2016
16.	50:23:0010378:561	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-1299	11.03.2016
17.	50:23:0010378:562	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-588	13.02.2016
18.	50:23:0010378:563	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-565	13.02.2016
19.	50:23:0020459:22	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-579	13.02.2016
20.	50:23:0020379:20	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-443	13.02.2016
21.	50:23:0020379:8	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-472	13.02.2016
22.	50:23:0020379:7	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-431	13.02.2016
23.	50:23:0020393:13	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-462	13.02.2016
24.	50:23:0020379:9	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-389	13.02.2016
25.	50:23:0020379:19	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-534	13.02.2016
26.	50:23:0020379:14	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-530	13.02.2016
27.	50:23:0020379:5	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-384	13.02.2016
28.	50:23:0020379:13	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-460	13.02.2016
29.	50:23:0020462:5	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-455	13.02.2016
30.	50:23:0000000:160253	Выписка из Единого государственного реестра прав	б/н	06.08.2018г.
31.	50:23:0000000:160254	Выписка из Единого государственного реестра прав	б/н	06.08.2018г.
32.	50:23:0000000:160257	Выписка из Единого государственного реестра прав	б/н	06.08.2018г.
33.	50:23:0000000:160255	Выписка из Единого государственного реестра прав	99/2019/274800559	26.07.2019г.
34.	50:23:0000000:161240	Выписка из Единого государственного реестра прав	б/н	04.06.2019
35.	50:23:0000000:161241	Выписка из Единого государственного реестра прав	б/н	04.06.2019
36.	50:23:0020393:1894	Выписка из Единого государственного реестра прав	б/н	04.06.2019
37.	50:23:0000000:160259	Выписка из Единого государственного реестра прав	б/н	06.08.2018г.
38.	50:23:0020394:5	свидетельство о регистрации права	50-БА 683343	01.12.2015
39.	50:23:0020394:6	свидетельство о регистрации права	50-БА 653172	11.12.2015
40.	50:23:0020394:9	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-484	13.02.2016
41.	50:23:0020394:19	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-421	13.02.2016
42.	50:23:0020394:15	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-396	13.02.2016
43.	50:23:0020394:14	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-408	13.02.2016
44.	50:23:0020394:13	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-409	13.02.2016
45.	50:23:0010367:10	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-461	13.02.2016
46.	50:23:0010367:7	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-489	13.02.2016
47.	50:23:0010367:9	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-495	13.02.2016
48.	50:23:0010378:568	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-573	13.02.2016
49.	50:24:0060416:10	Свидетельство о государственной регистрации права	50-АГ № 631400	31.07.2012
50.	50:03:0070280:22	Выписка из Единого государственного реестра прав	50/023/001/2016-1311	11.03.2016
51.	50:23:0010358:120	Выписка из Единого государственного реестра прав	б/н	29.01.2020
52.	50:23:0010358:122	Выписка из Единого государственного реестра прав	б/н	29.01.2020
53.	50:23:0010358:121	Выписка из Единого государственного реестра прав	б/н	29.01.2020
54.	50:23:0010358:128	Выписка из Единого государственного реестра прав	б/н	29.01.2020
55.	50:23:0010371:23	Выписка из Единого государственного реестра прав	б/н	29.01.2020

№ п/п	Кадастровый номер	Правоустанавливающий документ	Серия, номер документа	Дата выдачи документа
56.	50:23:0010371:26	Выписка из Единого государственного реестра прав	б/н	29.01.2020
57.	50:23:0010371:27	Выписка из Единого государственного реестра прав	б/н	29.01.2020
58.	50:23:0010371:22	Выписка из Единого государственного реестра прав	б/н	29.01.2020
59.	50:23:0010371:17	Выписка из Единого государственного реестра прав	б/н	29.01.2020

7.2. Идентификация Объекта оценки

Объектом оценки являются: Земельные участки (59 ед.) расположенные в Раменском, Орехово-Зуевском и Клинском районах Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный»

Таблица 7.2-1 Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

№ п/п	Объект права, категория земель, разрешенное использование	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь кв. м/сот.	Удаление от МКАД, км.	Наличие коммуникаций	Зарегистрированные права	Ограничения (обременения) права
1.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Минино	50:23:0010378:10	916,70	46	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
2.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Минино	50:23:0010378:20	3 873,92	46	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
3.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Минино	50:23:0010378:187	295,42	46	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
4.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Минино	50:23:0010378:189	297,97	46	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
5.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Минино	50:23:0010378:188	273,96	46	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
6.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Минино	50:23:0010378:192	158,22	46	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
7.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Минино	50:23:0010378:557	276,06	46	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
8.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Минино	50:23:0010378:564	276,06	46	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
9.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Минино	50:23:0010378:567	278,29	46	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
10.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Минино	50:23:0010378:565	276,06	46	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
11.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Минино	50:23:0010378:566	276,06	46	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
12.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Минино	50:23:0010378:558	275,58	46	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
13.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Минино	50:23:0010378:559	268,98	46	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
14.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Минино	50:23:0010367:6	267,63	46	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление

Отчет об оценке земельных участков (59 ед.) расположенных в Раменском, Орехово-Зуевском и Клинском районах Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный»

№ п/п	Объект права, категория земель, разрешенное использование	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь кв. м/сот.	Удаление от МКАД, км.	Наличие коммуникаций	Зарегистрированные права	Ограничения (обременения) права
15.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Минино	50:23:0010378:560	276,05	46	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
16.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Минино	50:23:0010378:561	266,05	46	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
17.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Минино	50:23:0010378:562	276,06	46	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
18.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Минино	50:23:0010378:563	276,05	46	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
19.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, с. Карпово	50:23:0020459:22	296,00	55	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
20.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, д. Бахтеево	50:23:0020379:20	1 209,83	51	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
21.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, д. Бахтеево	50:23:0020379:8	946,00	51	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
22.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Бахтеево	50:23:0020379:7	1 297,00	51	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
23.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, с. Речицы	50:23:0020393:13	6 203,76	50	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
24.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, д. Бахтеево	50:23:0020379:9	2 715,00	51	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
25.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, д. Меткомелино	50:23:0020379:19	166,64	51	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
26.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, д. Меткомелино	50:23:0020379:14	231,19	51	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
27.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, д. Бахтеево	50:23:0020379:5	773,00	51	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление

№ п/п	Объект права, категория земель, разрешенное использование	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь кв. м/сот.	Удаление от МКАД, км.	Наличие коммуникаций	Зарегистрированные права	Ограничения (обременения) права
28.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, д. Бахтеево	50:23:0020379:13	2 262,98	51	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
29.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, д. Сидорово	50:23:0020462:5	9 084,98	57	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
30.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	Московская область, р-н Раменский, с. Карпово	50:23:0000000:160253	968,44	51	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
31.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	Московская область, р-н Раменский, с. Карпово	50:23:0000000: 160254	2 109,02	51	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
32.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	Московская область, р-н Раменский, с. Карпово	50:23:0000000:160257	8 240,78	51	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
33.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	Московская область, р-н Раменский, с. Карпово	50:23:0000000:160255	2 114,73	51	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
34.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	Московская область, р-н Раменский, с Речицы, ул Совхозная	50:23:0000000:161240	2 302,95	47	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
35.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	Московская область, р-н Раменский, с Речицы, ул Совхозная	50:23:0000000:161241	2 630,61	47	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
36.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	Московская область, р-н Раменский, с Речицы, ул Совхозная	50:23:0020393:1894	3 013,29	47	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
37.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	Московская область, р-н Раменский, с. Карпово	50:23:0000000:160259	21,82	51	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление

№ п/п	Объект права, категория земель, разрешенное использование	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь кв. м/сот.	Удаление от МКАД, км.	Наличие коммуникаций	Зарегистрированные права	Ограничения (обременения) права
38.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Фенино	50:23:0020394:5	704,00	45	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
39.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Фенино	50:23:0020394:6	1 191,58	45	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
40.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Фенино	50:23:0020394:9	211,09	45	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
41.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Фенино	50:23:0020394:19	282,83	45	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
42.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Фенино	50:23:0020394:15	230,96	45	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
43.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Фенино	50:23:0020394:14	276,22	45	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
44.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Фенино	50:23:0020394:13	211,57	45	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
45.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Минино	50:23:0010367:10	298,35	43	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
46.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Минино	50:23:0010367:7	204,83	43	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
47.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Минино	50:23:0010367:9	201,89	43	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
48.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Минино	50:23:0010378:568	276,06	43	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
49.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для сельскохозяйственного производства	Московская область, Орехово-Зуевский район, с.п. Белавинское, д. Губино	50:24:0060416:10	27 064,22	96	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление

№ п/п	Объект права, категория земель, разрешенное использование	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь кв. м/сот.	Удаление от МКАД, км.	Наличие коммуникаций	Зарегистрированные права	Ограничения (обременения) права
50.	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	обл. Московская, р-н Клинский, с/пос. Петровское, д. Дятлово	50:03:0070280:22	9 228,47	100	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
51.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	обл. Московская, р-н Раменский, с/п Новохаритоновское, земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала	50:23:0010358:120	29 152	57	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
52.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала	50:23:0010358:122	28 975	57	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
53.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала	50:23:0010358:121	29 826	57	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
54.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала	50:23:0010358:128	29 614	57	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
55.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала	50:23:0010371:23	29 830	57	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
56.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала	50:23:0010371:26	29 917	57	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление

№ п/п	Объект права, категория земель, разрешенное использование	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь кв. м/сот.	Удаление от МКАД, км.	Наличие коммуникаций	Зарегистрированные права	Ограничения (обременения) права
57.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала	50:23:0010371:27	29 491	57	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
58.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала	50:23:0010371:22	29 143	57	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление
59.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала	50:23:0010371:17	29 713	57	Есть возможность подключения	Общая долевая собственность	Доверительное управление

Источник: На основании данных полученных от заказчика

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

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

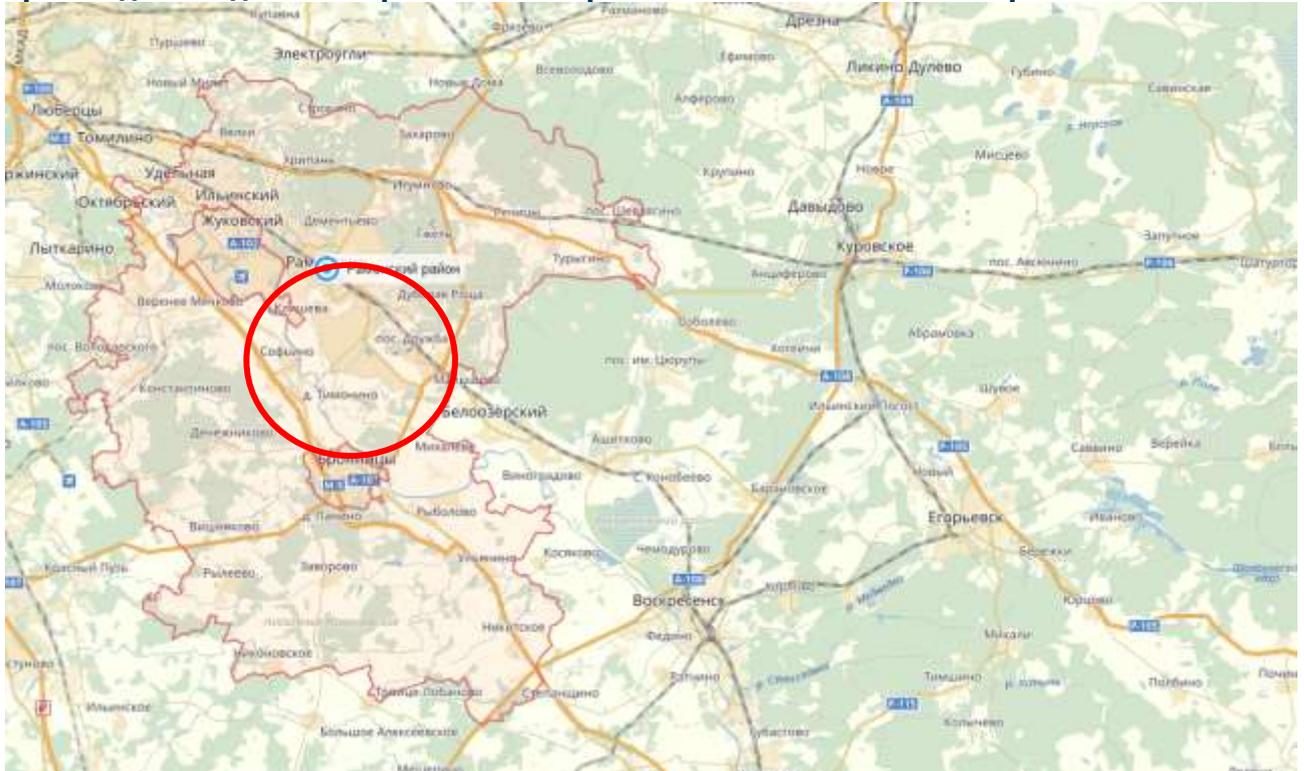
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость: Не обнаружено.

7.3. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

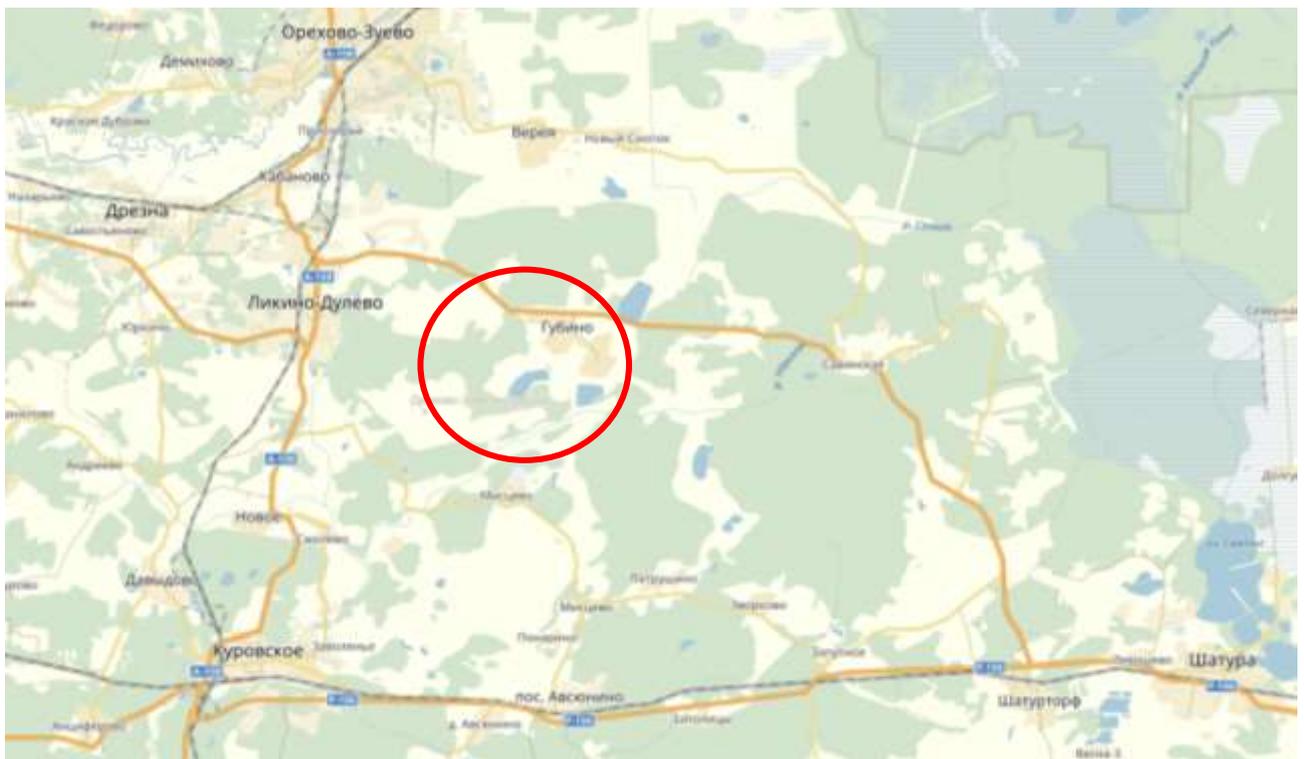
Далее приведено краткое описание данных районов.

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



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

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



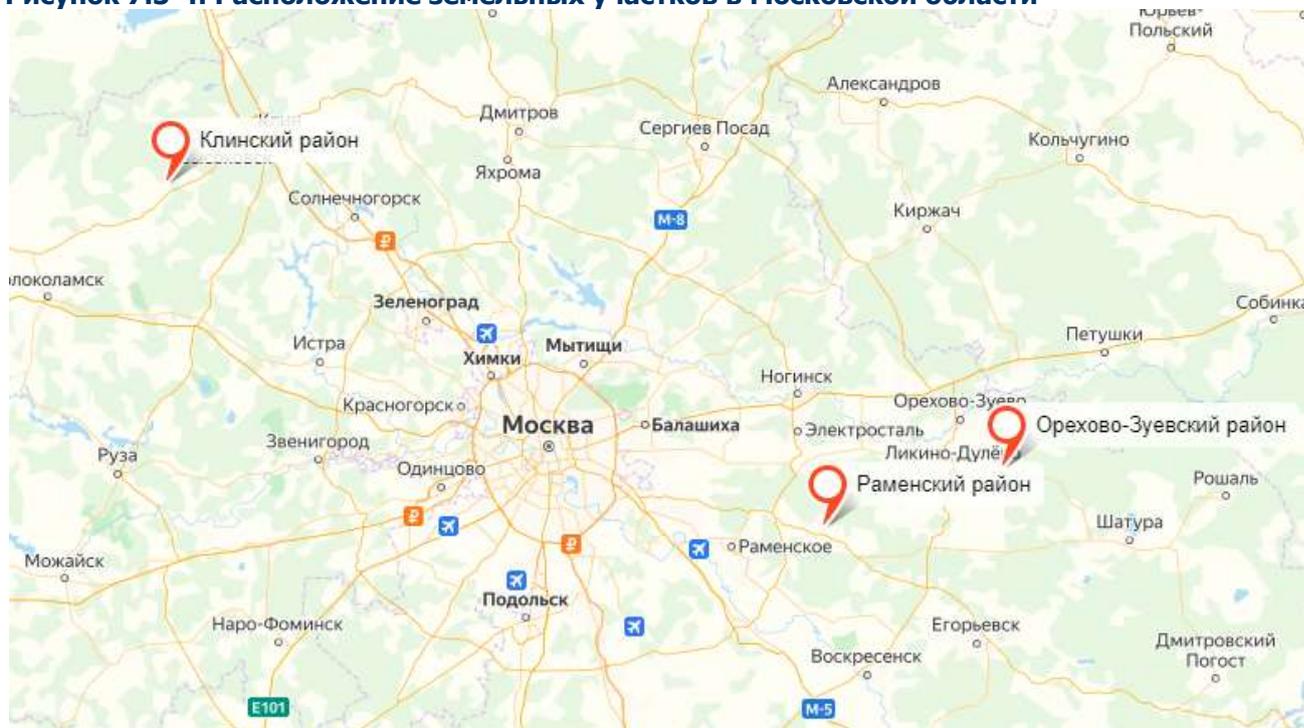
Источник: <https://yandex.ru/maps/>

Рисунок 7.3-3. Район расположения земельного участка для дачного строительства расположенного в Клинском районе



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

Рисунок 7.3-4. Расположение земельных участков в Московской области



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

Раменский район является муниципальным образованием в восточной части Московской области Российской Федерации с административным центром в городе Раменское. Раменский район Московской области был преобразован из Бронницкого уезда РСФСР в 1929 году.

Общая площадь **Раменского муниципального района** равняется 150 тыс. га. На юге район граничит с Домодедовским и Ступинским районами МО, на востоке – с Воскресенским и Орехово-Зуевским,

на севере – с Павло-Посадским, Ногинским и Балашихинским, а на северо-западе – с Ленинским и Люберецким.

Административный центр - город Раменское. Город расположен в 46 км к юго-востоку от Москвы.

Рельеф

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

Юго-западная часть района – более возвышенное и сухое, холмистое плато, местами изрезанное оврагами и довольно глубокими речными долинами, спускающимися к Москве-реке. Среди правых притоков наиболее крупные – Пахра, Северка, Велинка, Отра (каждая со своими притоками).

На территории района находятся самые широкие поймы Москвы-реки: возле села Быково пойма Москвы-реки и впадающей в неё Пехорки достигает 5-6 км, а возле сел Софьино и Малахово, в так называемом «гжельском расширье», доходит до 7-8 км. Прежде там были богатые заливные луга, а теперь непрерывной лентой тянутся участки огородных культур и посевы кормовых трав.

Среди малых рек наиболее интересна Пахра, которая по территории района проходит в своем нижнем течении и имеет общую длину 129 км. Ширина ее русла местами достигает 30-40 м. Река изменчива: то напоминает бурный поток, то течет медленно и спокойно, в одних местах на ее каменистом ложе перекаты, в других глубина доходит до 8 м. Долина и берега реки живописны, покрыты лесом и кустарниками. Много глубоких омутов со спокойными озеровидными расширениями и небольшими островками, покрытыми кустами.

На территории района много озер естественного происхождения и искусственных водоёмов. Одно из них – озеро Борисоглебское в центре города. Из ландшафтных памятников наиболее интересен Боровской курган. Это самая высокая точка района. На кургане и возле него – семь типов рельефа, а в толще залегают несколько горизонтов подземных вод, которые во множестве просачиваются на поверхность у подножия кургана.

Климатические условия

Климато-географические и ландшафтные условия обеспечивают экологическую чистоту воздуха. Целебный микроклимат обусловлен фитонцидами соснового леса. Наличие крупных массивов сосновых лесов благоприятно для создания многочисленных оздоровительных учреждений, лагерей отдыха, детских оздоровительных площадок для москвичей и жителей Подмосковья. На территории Раменского района в Подмосковье имеются минеральные источники.

На сегодняшний день Раменский район Московской области включает в себя 21 муниципальное образование (250 населенных пунктов, 26 сельских округов, 5 поселков), в которых проживает 211 тысяч человек. На территории района также находятся города Бронницы и Жуковский, имеющие статус городов областного подчинения (Жуковский с 1952 года, Бронницы с 1992).

Раменский район Московской области имеет развитую транспортную систему, основой которой являются железнодорожные линии «Москва – Гжель – Шатура» и «Москва – Раменское – Рязань». На территории района расположено более десятка пассажирских железнодорожных платформ и четыре станции (Бронницы, Раменское, Гжель, Быково).

Автомобильное движение в **Раменском районе Московской области** осуществляется по шоссе А-107 (Московское Малое кольцо), Егорьевскому шоссе и автодороге Москва – Рязань – Челябинск (федеральная трасса «Урал» М5). По реке Москва проходят речные пути сообщения. Кроме того, имеется три аэропорта – «Раменское», «Мячково» и «Быково».

Орехово-Зуевский район. В настоящее время район, расположенный в 80-90 километрах от Москвы в междуречье рек Москва и Клязьма, является одним из крупнейших в Подмосковье. Территория его составляет 182 128 га и граничит с Петушинским районом Владимирской области, Павлово-Посадским, Егорьевским, Воскресенским, Раменским и Шатурским районами. Через Орехово-Зуевский район проходят Нижегородско-Егорьевское и Егорьевско-Рязанское шоссе, на его территории находятся два крупных железнодорожных узла со станциями «Орехово» и «Куровская».

Через территорию района проходит река Клязьма, а также речки Нерская, Дубенка, Гуслица и др. Район включает в себя 3 города: Ликино-Дулево, Дрезну и Куровское и 10 сельских поселений.

Промышленность

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

Сельское хозяйство

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

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

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

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

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

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

Здравоохранение

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

Образование

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

Клинский муниципальный район² расположен в северо-западной части Московской области, его площадь составляет 200 117 га.

Всего на территории района находятся 265 населенных пунктов, 2 военных городка и 272 садоводческих товариществ с числом проживающих в летнее время дачников в количестве ~29 тыс. чел. На территории района функционирует 26 объектов экономики с числом рабочих и служащих ~12 тыс. чел.

В его состав входят:

- городское поселение Клин

² <http://www.klincity.ru>

- городское поселение Высоковск
- городское поселение Решетниково
- сельское поселение Воздвиженское
- сельское поселение Воронинское
- сельское поселение Зубовское
- сельское поселение Нудольское
- сельское поселение Петровское

Рельеф

Северная часть территории Клинского района лежит на Волго-Шошинской низменности, характеризующейся равнинным рельефом. Южная часть находится на Клинско-Дмитровской возвышенности, здесь рельеф холмистый, встречаются глубокие балки. Более 50 % территории района занимают леса. Район граничит с Лотошинским, Волоколамским, Истринским, Солнечногорским и Дмитровским районами Московской области, а также с Тверской областью.

Крупнейшая река района — Сестра.

Местность холмистая, пересеченная небольшими оврагами. Высота холма 20-40м. Ручьи неширокие - до 3 м, с песчаным и илистым дном. Леса имеют густые подлески и засеки. К востоку и югу преобладают сосна и береза, на севере и западе ель и осина. Территориально леса расположенные на территории Клинского муниципального района принадлежат

- Клинскому филиалу-лесничеству ФГУ «Мособллес»;
- ФГУ Завидовское военное лесничество ГКЭУ МО РФ;
- частично - министерству обороны РФ;
- частично Технологическому центру «Нудоль» ЦБ РФ;
- ФГУ «Истринский лесхоз» ФАЛХ.

Грунты, в основном суглинистые и супесчаные. Однако, на территориях городского поселения Решетниково, Воронинского сельского поселения и Воздвиженского сельского поселения, почвенный лесотравяной покров расположен на торфяной основе. Кроме того, имеются территории:

- торфоразработок (ныне заброшенных), на территориях Домашевского (кварталы- 107-114), Высоковского (р-н д. Выголь и д. Жестоки) лесничеств Клинского филиала - лесничества ФГУ «Мособллес»;
- садовых товариществ Департамента развития Московского региона, (территории Домашевского лесничества);
- населенных пунктов Решетниково, Саньково и Туркмен, расположенных на торфопочвах.

Действующие торфопредприятия на территории района - отсутствуют. Их земли, принадлежащие Клинскому филиалу-лесничеству ФГУ «Мособллес» в настоящее время - не рекультивированы.

Растительность

Площадь лесопокрываемой территории – 85 225 га, с преобладанием смешанных лесов (береза, осина, ель, сосна). Высота лиственных деревьев 12- 20 м, хвойных - 17- 30 м. Подлесок преимущественно кустарниковый. Леса густые, большей частью засорены буреломом и валежником. Самые крупные лесные массивы сохранились в северо-западных и северо-восточных округах района. На территории района частично расположен Государственный комплекс «Завидово» площадью 20252 га .

Гидрография

Территория района характеризуется богатством рек, входящих в состав бассейна рек Волги и Москвы. Дно рек песчаное или илистое. В северо-западной части района имеются крупные водоемы искусственного происхождения, созданные для выращивания рыбы. Крупных озер нет. Уровень залегания грунтовых вод в северной части района составляет от 1 до 4, на Клинско-Дмитровской возвышенности до 30 м. На территории района имеются болота с наличием торфа общей площадью 20 957 га . На бывших торфоразработках имеются каналы, заполняемые водой естественным путем в весенний период и высыхающие в жаркий период года. При умеренной температуре наружного воздуха (прохладное лето без дождей) в каналах способна удерживаться вода глубиной до 0,5 м . весь пожароопасный период.

В Клинском районе, почти в 100 км от Москвы, в сосновом бору находится президентская резиденция «Завидово», функционирует комплекс отдыха «Завидово».

Завидовская местность всегда привлекала как дачников, так и любителей охоты и рыбалки, которые с готовностью покупают на берегу Иваньковского водохранилища (его еще часто называют Московским морем) избы в деревнях, щитовые и брусовые дома в садовых товариществах и добротные коттеджи в организованных поселках. Сюда же частенько наведываются представители политической элиты.

Транспорт³

Север Подмосковья – район с, пожалуй, самой сложной транспортной ситуацией, но при этом – с самыми масштабными перспективами развития. Здесь строится первая в России автострада европейского уровня – трасса Москва-Петербург, реконструируются Ленинградское и Дмитровское шоссе. Благодаря активному дорожному строительству, земельные участки на Ленинградском и Дмитровском шоссе имеют высокий инвестиционный потенциал. После избавления от пробок направление-аутсайдер может превратиться в элитное.

Платная трасса Москва-Санкт-Петербург

Это первый проект по схеме государственно-частного партнерства и первая в России автострада европейского уровня. Предполагается, что средняя скорость движения составит 150 км/ч. Автовладельцев ждет высококачественное покрытие (гарантия исполнителя – 28 лет) и максимально сниженное шумовое и световое воздействие на окружающее пространство. Трасса начнется от Бусиновской развязки с МКАД и пройдет немного восточнее Ленинградского шоссе, минуя все населенные пункты.

Строительство трассы идет уже больше года. В настоящее время прокладывается самый сложный участок – от МКАД до Солнечногорска. Этот отрезок обещают сдать в 2014г. Он будет иметь 10 полос до аэропорта «Шереметьево», 8 полос до Зеленограда, далее – 4 полосы. Всего вдоль новой трассы планируется возвести 39 мостов и путепроводов и 5 многоуровневых развязок, обеспечивающих съезд к населенным пунктам.

Недавно в программу деятельности госкомпании «Автодор» были внесены изменения, призванные форсировать строительство магистрали. Открыть скоростную трассу между столицами планируется уже к Чемпионату мира по футболу в 2018 году. Предварительная стоимость проезда – в среднем 3р.60к за километр, но плата может увеличиться с учетом инфляции. Также в настоящее время проходит тендер на строительство продолжения трассы на территории Москвы (от МКАД до Фестивальной улицы).

³<http://www.zemer.ru/info/dorogi/>

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

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

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

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

Картина деловой активности за апрель 2021 года⁴

Экономическая активность

По оценке Минэкономразвития России, в марте 2021 года темп роста ВВП впервые с конца 1 квартала прошлого года перешел в положительную область и составил 0,5% г/г. По итогам 1кв21 снижение ВВП замедлилось до -1,3% г/г. Поддержку ВВП оказывают производственные и связанные с ними отрасли.

Так, в марте в обрабатывающей промышленности наблюдалось улучшение динамики (выпуск увеличился на 4,2% г/г после снижения на -1,7% г/г в феврале, по итогам 1кв21 – рост на 0,9% г/г).

Основной вклад в рост обрабатывающей промышленности внесли отрасли машиностроительного и химического комплексов. Также продолжился уверенный рост в легкой промышленности и деревообрабатывающем комплексе, возобновилась положительная динамика в пищевой промышленности, замедлился спад в нефтепереработке и металлургическом комплексе

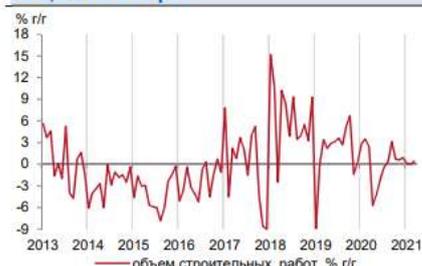
В добыче полезных ископаемых спад также замедлился (до -5,6% г/г в марте с -9,0% г/г в феврале, -7,3% г/г в 1 квартале 2021)

Рис. 1. Темпы ВВП в марте вышли в положительную область



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. Объем строительных работ вырос на 0,4% г/г в марте



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Продолжилось улучшение динамики грузооборота транспорта – в марте показатель увеличился на 3,9% г/г (после снижения на -0,5% г/г в феврале и -2,1% г/г в январе) за счет железнодорожного, трубопроводного, морского и автомобильного транспорта. По итогам 1 квартала 2021 показатель увеличился на 0,4% г/г (после снижения на -2,2% г/г в 4 квартале 2020).

Объем строительных работ в марте увеличился на 0,4% г/г после околонулевой динамики в январе–феврале.

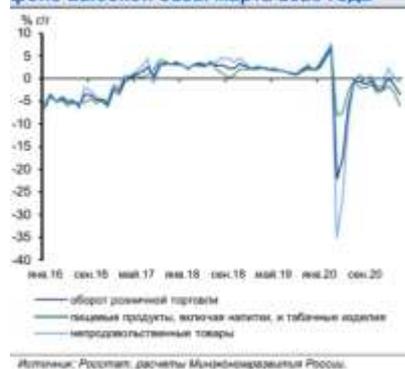
⁴ <https://www.economy.gov.ru/material/file/ba98dfa094829a288a5d1a66a8e9502d/210420.pdf>

В сельском хозяйстве в 1 квартале 2021 сохранилась положительная динамика выпуска. При этом в марте несколько улучшилась ситуация в животноводстве: производство молока увеличилось на 1,3% г/г, замедлилось снижение производства скота и птицы и яиц.

На потребительском рынке наблюдается разнонаправленная динамика в розничной торговле и секторе услуг.

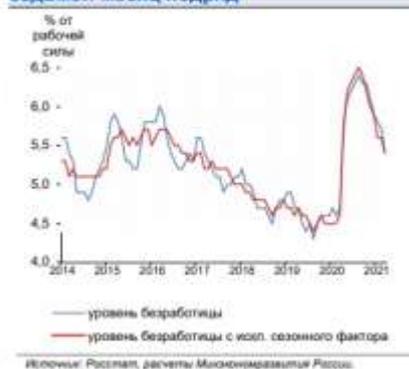
В марте 2021 г. показатели, характеризующие сектор услуг, вышли в область положительных значений. Объем платных услуг населению вырос на +1,4% г/г после -5,5% г/г в феврале (в целом за 1 квартал 2021 – снижение на -4,3% г/г). Оборот общественного питания увеличился на +2,3% г/г после -9,1% г/г месяцем ранее (за 1 квартал 2021: -6,0% г/г).

Рис. 3. Оборот розницы снизился на фоне высокой базы марта 2020 года



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 4. Уровень безработицы снижается седьмой месяц подряд



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Вместе с тем оборот розничной торговли в марте 2021 г. снизился на -3,4% г/г на фоне высокой базы аналогичного месяца прошлого года.

Рынок труда

Продолжается планомерное снижение уровня безработицы – на -0,3 п.п. до 5,4% от рабочей силы в марте. Общая численность безработных с исключением сезонного фактора снизилась на 134,9 тыс. человек. Численность занятых с исключением сезонного фактора снизилась на 47,2 тыс. человек.

Снижение уровня безработицы по методологии МОТ сопровождается снижением численности официально зарегистрированных безработных в органах службы занятости населения. По данным сайта «Работа в России», их численность на конец марта составила 1,8 млн. человек (на конец февраля 2,4 млн. человек), в апреле снижение продолжилось – до 1,6 млн. человек.

В феврале 2021 г. рост заработных плат ускорился до +7,8% г/г в номинальном выражении и до +2,0% г/г в реальном. С начала года номинальная заработная плата выросла на +7,1% г/г, реальная – на +1,6% г/г.

Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	ян21	мар. 21	фев. 21	январь 21	2020	ян20	фев20	мар20	апр20	2019
Экономическая активность										
ВВП	-1,3*	0,5*	-2,5*	-2,2*	-3,0	-1,8	-3,5	-7,8	1,4	2,0
Сельское хозяйство	0,4	5,1	9,6	0,7	1,5	-3,0	3,3	3,1	3,0	4,3
Строительство	0,2	0,4	0,0	0,1	0,1	0,8	1,1	-3,9	2,8	2,1
Розничная торговля	-1,6	-3,4	-1,5	0,2	-3,2	-1,7	-0,8	-15,1	4,9	1,9
Платные услуги населению	-4,3	1,4	-5,5	-8,7	-17,1	-12,7	-17,3	-36,1	-1,9	0,5
Грузооборот транспорта	0,4	3,9	-0,5	-2,1	-4,9	-2,2	-6,3	-8,2	-3,9	0,7
Промышленное производство	-1,3	1,1	-3,2	-1,9	-2,6	-1,7	-4,8	-6,7	2,8	3,4
Добыча полезных ископаемых	-7,3	-5,6	-9,0	-7,4	-6,9	-8,1	-11,5	-9,0	1,0	3,4
добыча угля	8,5	11,3	10,5	6,5	-6,3	-5,4	-5,2	-7,0	-7,4	2,2
добыча сырой нефти и природного газа	-0,4	-5,1	-11,5	-8,5	-8,1	-10,1	-12,7	-10,3	0,7	2,2
добыча металлических руд	-0,6	1,5	-1,6	-1,9	2,1	2,7	1,5	2,0	2,2	2,1
добыча прочих полезных ископаемых	2,8	2,3	14,3	-10,0	-16,3	-0,1	-21,2	-31,4	-6,5	3,6
Обрабатывающие производства	0,9	4,2	-1,7	-0,2	0,6	2,3	-0,1	-5,2	5,6	3,6
пищевая промышленность	0,8	2,5	-0,2	0,2	3,2	0,4	2,7	2,7	7,8	3,7
легкая промышленность	8,8	12,2	8,2	5,4	1,1	5,3	3,6	-7,1	3,3	2,1
древесная промышленность	3,3	5,8	2,9	1,2	0,5	3,1	1,1	-5,0	2,9	4,6
производство кокша и нефтепродуктов	-7,0	-3,7	-9,4	-8,1	-3,0	-7,5	-6,2	-3,7	5,8	1,6
химический комплекс	12,2	8,4	9,0	21,5	8,8	13,8	8,6	4,5	8,3	6,0
производство прочих неметаллической минеральной продукции	0,2	3,3	-3,7	0,5	-2,1	2,8	-4,4	-9,4	4,4	9,0
металлургия	-4,1	-3,9	-5,1	-3,4	-1,3	-0,4	-1,3	-5,0	4,0	4,7
машиностроение	13,9	28,9	2,9	7,2	-0,5	9,1	1,4	-18,3	3,5	3,9
прочие производства	9,5	18,1	9,0	-1,0	2,9	8,1	4,3	-12,3	8,4	-3,5
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	9,6	11,6	9,0	8,7	-2,4	-0,3	-2,5	-3,3	-4,0	-0,8
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	11,9	9,7	10,8	15,4	-3,8	4,7	-5,9	-11,9	-1,8	2,9

в % к соответ. периоду предыдущего года	ян21	мар. 21	фев. 21	январ. 21	2020	IVкв20	IIIкв20	IIкв20	Iкв20	2019
Рынок труда										
Реальная заработная плата										
в % к соответ. периоду предыдущего года	-	-	2,0	0,1	2,5	2,2	1,8	-0,1	6,2	4,8
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	1,0	-4,7	-	2,8	3,9	-4,1	1,4	-
Номинальная заработная плата										
в % к соответ. периоду предыдущего года	-	-	7,8	5,3	6,0	6,7	5,4	3,0	8,8	9,5
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	1,3	-3,8	-	4,1	4,9	-2,5	1,9	-
Численность рабочей силы										
в % к соответ. периоду предыдущего года	0,4	0,2	0,7	0,3	-0,6	-0,9	-0,6	-0,6	-0,3	-1,0
млн. чел.	75,0	75,0	75,0	75,0	74,9	75,2	75,2	74,6	74,8	75,4
млн. чел. (SA)	75,5	75,4	75,5	75,5	-	74,7	74,5	74,9	75,2	-
Численность занятых										
в % к соответ. периоду предыдущего года	-0,6	-0,6	-0,5	-0,9	-1,9	-2,5	-2,6	-2,1	-0,2	-0,8
млн. чел.	70,8	71,0	70,8	70,7	70,6	70,6	70,4	70,1	71,3	71,9
млн. чел. (SA)	71,3	71,3	71,3	71,3	-	70,2	70,1	70,4	71,8	-
Численность безработных										
в % к соответ. периоду предыдущего года	21,4	16,4	23,9	24,0	24,7	34,1	43,3	30,3	-4,1	-5,3
млн. чел.	4,2	4,0	4,2	4,3	4,3	4,6	4,8	4,5	3,5	3,5
млн. чел. (SA)	4,2	4,1	4,2	4,3	-	4,5	4,8	4,6	3,4	-
Уровень занятости										
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	58,8	58,8	58,8	58,7	-	58,3	58,1	58,2	59,2	-
Уровень безработицы										
в % к рабочей силе	5,6	5,4	5,7	5,8	5,8	6,1	6,3	6,0	4,6	4,6
SA	5,6	5,4	5,6	5,6	-	6,0	6,4	6,1	4,6	-

Справка: Микромонархия России.
Источники: Росстат, расчеты Микромонархия России

О динамике промышленного производства. Апрель 2021 года⁵

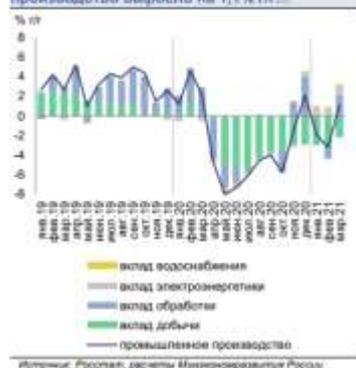
Промышленное производство в марте 2021 г. выросло на 1,1% г/г. В обрабатывающей промышленности в марте наблюдалось улучшение динамики. Основными драйверами как по итогам марта, так и в 1 квартале 2021 выступали отрасли машиностроительного и химического комплексов.

Показатели машиностроительного комплекса в марте 2021 г. выросли на 28,9% г/г, что, в основном, связано с завершением ряда долгосрочных контрактов, а по итогам 1 квартала 2021 выпуск машиностроительных производств увеличился на 13,9% г/г. В химическом комплексе рост производства в марте составил 8,4% г/г, в том числе, производство химических веществ увеличилось на 5,4% г/г, производство резиновых и пластмассовых изделий – на 11,5% г/г, фармацевтическое производство – на 18,8% г/г. Кроме того, положительные темпы роста показали отрасли легкой промышленности и пищевой промышленности. При этом продолжился спад в секторе нефтепереработки и металлургическом комплексе

Влияние на годовые темпы роста обрабатывающей промышленности в марте текущего года также оказали ограничительные меры, направленные на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции, введенные в конце марта 2020 года.

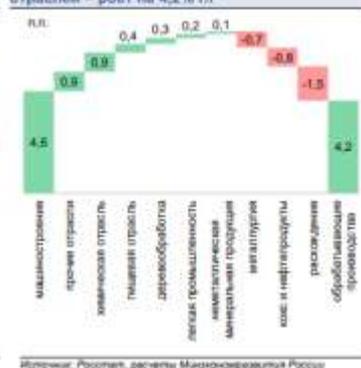
В добывающих производствах также наблюдалось улучшение ситуации – спад в этих отраслях замедлился до -5,6% г/г в марте после -9,0% в феврале текущего года, завершив 1 квартала 2021 снижением на -7,3% г/г. На динамику показателей добывающих производств продолжает оказывать влияние действие соглашения ОПЕК+ об ограничении добычи нефти, направленного на поддержку ценовой конъюнктуры мирового рынка. Вместе с тем поддержку выпуску оказали добыча угля и прочих полезных ископаемых. Также в марте в положительную область вышли темпы роста добычи металлических руд.

Рис. 1. В марте на промышленное производство выросло на 1,1% г/г...



Источники: Росстат, расчеты Микромонархия России

Рис. 2. ... за счет динамики обрабатывающих отраслей – рост на 4,2% г/г



Источники: Росстат, расчеты Микромонархия России

⁵ <https://www.economy.gov.ru/material/file/55e1ccb806fe03e358f4e5e7b636c613/20210415.pdf>

Показатели промышленного производства

в % к соотв. периоду предыдущего года	кв21	март.21	фев.21	январ.21	2020	IVкв20	IIIкв20	IIкв20	Iкв20	2019
Промышленное производство	-1,3	1,1	-3,2	-1,9	-2,6	-1,7	-4,8	-6,7	2,6	3,4
Добыча полезных ископаемых	-7,3	-5,6	-9,0	-7,4	-6,9	-8,1	-11,5	-9,0	1,0	3,4
добыча угля	9,5	11,3	11,4*	6,5	-6,3	-5,4	-5,2	-7,0	-7,4	2,2
добыча сырой нефти и природного газа	-9,4	-8,1	-11,8*	-8,5	-8,1	-10,1	-12,7	-10,3	0,7	2,2
добыча металлических руд	-0,6	1,5	-1,5*	-1,9	2,1	2,7	1,5	2,0	2,2	2,1
добыча прочих полезных ископаемых	2,5	2,3	13,1*	-10,0	-15,3	-0,1	-21,2	-31,4	-8,5	3,6
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-1,7	3,1	-4,5*	-4,5	-2,1	-4,2	-7,2	-4,6	7,1	20,2
Обрабатывающие производства	0,9	4,2	-1,7	-0,2	0,6	2,3	-0,1	-5,2	5,6	3,6
пищевая промышленность	0,8	2,5	-0,5*	0,2	3,2	0,4	2,7	2,7	7,8	3,7
в т.ч.										
пищевые продукты	-0,8	0,9	-2,2*	-1,4	3,6	0,9	1,5	3,6	9,2	4,1
напитки	8,8	8,5	9,9*	7,1	1,1	-2,4	8,7	-2,1	0,3	5,0
табачные изделия	7,0	15,0	-2,1*	8,7	2,5	0,6	6,2	0,1	5,3	-10,4
легкая промышленность	8,8	12,2	5,8*	5,4	1,1	5,3	3,6	-7,1	3,3	2,1
в т.ч.										
текстильные изделия	15,4	13,2	16,2*	12,9	8,9	12,6	10,0	4,3	8,2	1,8
одежда	9,2	14,8	3,8*	6,2	0,5	5,2	4,2	-7,2	1,1	3,5
кожа и изделия из нее	-5,0	2,8	-8,5*	-11,1	-12,4	-8,6	-10,2	-28,7	0,2	-1,6
деревообрабатывающий комплекс	3,3	5,8	1,7*	1,2	0,5	3,1	1,1	-5,0	2,9	4,6
в т.ч.										
обработка древесины и производство изделий из нее	4,8	8,3	-0,2*	6,2	0,2	5,4	2,5	-8,2	1,3	6,2
бумага и бумажные изделия	4,2	5,5	3,4*	2,8	1,9	3,3	2,5	-1,8	3,5	4,6
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-3,6	0,3	1,1*	-17,9	-3,4	-3,6	-7,2	-7,0	5,2	0,1
производство кокса и нефтепродуктов	-7,0	-3,7	-9,4*	-8,1	-3,0	-7,5	-6,2	-3,7	5,8	1,6
химический комплекс	12,2	8,4	8,8*	21,5	8,8	13,6	8,6	4,5	8,3	6,0
в т.ч.										
химические вещества и химические продукты	6,7	5,4	5,3*	9,8	7,2	10,0	7,1	3,4	8,2	3,4
лекарственные средства и медицинские материалы	40,7	18,8	28,1*	87,9	23,2	34,6	21,1	23,5	12,0	27,4
резиновые и пластмассовые изделия	10,3	11,5	6,5*	13,0	3,3	10,3	4,3	-6,8	5,6	-1,3
производство прочей неметаллической минеральной продукции	0,2	3,3	-5,2*	0,5	-2,1	2,8	-4,4	-9,4	4,4	9,0
металлургический комплекс	-4,1	-3,5	-4,9*	-3,4	-1,3	-0,4	-1,5	-5,0	4,0	4,7
в т.ч.										
металлургия	-3,0	-1,9	-3,2*	-2,9	-2,5	-0,3	-3,3	-7,2	1,4	3,8
готовые металлические изделия	-7,3	-8,5	-10,1*	-4,8	2,3	-0,7	4,0	1,6	12,0	7,3
машиностроительный комплекс	13,9	28,9	1,1*	7,2	-0,5	9,1	1,4	-18,3	3,5	3,9
в т.ч.										
компьютеры, электроника, оптика	10,3	18,1	-7,0*	20,2	0,5	5,7	7,9	-19,6	16,0	10,6
электрооборудование	7,4	14,5	3,1*	0,8	-0,4	4,8	-0,2	-13,4	6,9	1,3
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	7,2	13,6	9,5*	-4,6	6,4	9,9	8,5	-3,2	10,9	13,5
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	16,4	27,1	10,8*	8,1	-12,6	8,1	-6,8	-40,4	-11,3	-3,7
прочие транспортные средства и оборудование	20,7	50,4	-2,7*	5,2	-1,6	13,2	-2,2	-15,1	-2,9	-1,0
прочие производства	9,5	18,1	4,2*	-1,0	2,9	8,1	4,3	-12,3	8,4	-3,5
в т.ч.										
мебель	22,6	31,1	12,8*	20,4	4,3	11,7	11,5	-13,9	4,0	2,1
прочие готовые изделия	16,3	21,1	20,4*	5,0	2,4	11,5	7,5	-8,9	-1,4	-0,1
ремонт и монтаж машин и оборудования	5,5	14,8	-0,3*	-6,7	2,7	6,8	2,2	-12,5	11,0	-5,3
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	9,6	11,0	9,0	8,7	-2,4	-0,3	-2,5	-3,3	-4,0	-0,8
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	11,9	9,7	10,8	15,4	-3,8	4,7	-5,9	-11,9	-1,8	2,9

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

*Уточненные данные по отраслям промышленности будут опубликованы Росстатом после 20 апреля.

Картина инфляции. Апрель 2021 года⁶

В марте 2021 г. потребительская инфляция замедлилась до 0,66% м/м, с исключением сезонного фактора – до 0,53% м/м SA. Основной вклад в снижение темпов роста потребительских цен в марте внесла продовольственная инфляция, которая замедлилась до 0,82% м/м с 1,2% м/м в феврале

Сдерживающее влияние оказало удешевление плодоовощной продукции. В марте снизились цены на огурцы и помидоры после значительного роста в предшествующие периоды. При этом по отдельным продуктам плодоовощной группы, как и месяцем ранее, сохраняются повышенные темпы роста цен (картофель, морковь, капуста, лук).

Вместе с тем темпы роста цен на продовольственные товары, за исключением плодоовощной продукции, в марте увеличились за счет удорожания мясопродуктов (в том числе – куриного мяса), яиц и ряда других социально значимых товаров.

⁶ <https://www.economy.gov.ru/material/file/ddb44750baefde486bad23a6ce0a95ed/20210406.pdf>

В марте возобновился рост цен на сахар, при этом цены сохраняются ниже декабрьских пиков. Ускорился рост цен на подсолнечное масло.

Давление на динамику цен на данные товары оказывает внешнеэкономическая конъюнктура: так, рост экспортных цен на подсолнечное масло с начала года составил 22,1%, цены фьючерсных контрактов на сахар на Межконтинентальной бирже выросли с начала года на 2,7%.

Сдерживающее влияние на рост внутренних цен на сахар и подсолнечное масло оказывают реализованные Правительством Российской Федерации меры, направленные на сглаживание негативного влияния внешнеэкономической конъюнктуры. С учетом складывающейся ситуации на мировых рынках принят ряд дополнительных решений: действия соглашений по сахару продлено до 1 июня, по подсолнечному маслу – до 1 октября. Вводятся субсидии производителям данных товаров. Определены параметры демпферного механизма по подсолнечному маслу и семенам подсолнечника, который в будущем позволит оперативно и в автоматическом режиме реагировать на колебания мировых цен.

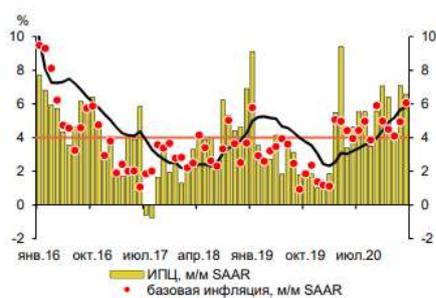
В непродуктовом сегменте рост цен ускорился до 0,7% м/м после 0,6% м/м месяцем ранее, с исключением сезонного фактора – до 0,66% м/м SA с 0,53% м/м SA в феврале. Давление на ценовую динамику в данном сегменте продолжает вносить удорожание бензина.

В сегменте непродовольственных товаров за исключением подакцизной продукции зафиксировано ускорение роста цен на строительные товары, а также на отдельные товары со значительной импортной составляющей: легковые автомобили, телерадиотовары, бытовую химию. Вместе с тем продолжилось снижение цен на электро- и бытовые приборы и средства связи.

Темп роста цен на услуги составил 0,4% м/м четвертый месяц подряд, с исключением сезонного фактора – 0,37 % м/м SA с 0,34% м/м SA в феврале. Сохраняется повышенный рост цен на туристические услуги: услуги зарубежного туризма, услуги воздушного транспорта, услуги гостиниц. При этом рост цен на санаторно-курортные и медицинские услуги замедлился, экскурсионные услуги начали дешеветь.

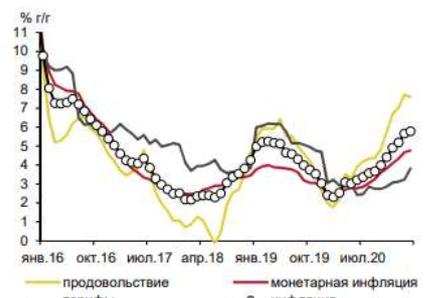
По оценке Минэкономразвития России, в марте пройден пик годовой инфляции (5,8% г/г после 5,7% г/г в феврале и 5,2% г/г в январе). Начиная с апреля ожидается замедление годовой инфляции в условиях выхода из расчета низкой базы начала прошлого года. По итогам апреля инфляция в ежемесячном выражении, по оценке, составит 0,5–0,6% м/м, что соответствует диапазону 5,5–5,6% г/г в годовом выражении.

Рис. 1. Динамика монетарной инфляции



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. Динамика потребительской инфляции в годовом выражении



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Индикаторы инфляции

	мар.21	фев.21	январ.21	дек.20	ноя.20	2019	2018
Инфляция							
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,8	5,7	5,2	4,9	4,4	3,0	4,3
в % к предыдущему месяцу	0,7	0,8	0,7	0,8	0,7	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,5	0,6	0,4	0,5	0,6	-	-
Продовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,6	7,7	7,0	6,7	5,8	2,6	4,7
в % к предыдущему месяцу	0,8	1,2	1,0	1,5	1,3	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,5	0,8	0,3	0,8	0,9	-	-
Непродовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,9	5,7	5,1	4,8	4,5	3,0	4,1
в % к предыдущему месяцу	0,7	0,6	0,5	0,4	0,6	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,7	0,5	0,5	0,4	0,5	-	-
Услуги							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,2	2,9	2,8	2,7	2,5	3,8	3,9
в % к предыдущему месяцу	0,4	0,4	0,4	0,4	0,1	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,3	0,3	0,3	0,3	-	-
Базовая инфляция (Росстат)							
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,4	5,0	4,6	4,2	3,9	3,1	3,7
в % к предыдущему месяцу	0,8	0,6	0,5	0,5	0,5	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,7	0,6	0,4	0,4	0,5	-	-
Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,8	4,7	4,3	4,1	3,8	2,9	3,4
в % к предыдущему месяцу	0,5	0,5	0,4	0,3	0,5	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,5	0,4	0,3	0,4	0,4	-	-

Социально-экономическое развитие Московской области⁷

Московская область – крупный промышленно развитый регион, характеризующийся значительным вкладом в экономику страны. Регион занимает 2 место по численности населения (7,7 млн. человек на 01.01.2021, или 5,3% от общей численности населения страны) и 2 место – по объему ВРП

В связи со сложившейся в стране и мире эпидемиологической и сопутствующей ей экономической кризисной ситуацией в Московской области в течение 2020 года отмечалось замедление темпов роста или сокращение показателей развития экономики. Несмотря на это, по итогам 2020 года удалось выйти на положительную динамику по многим отдельным базовым отраслям.

В 2020 году по сравнению с 2019 годом отмечен рост:

- промышленного производства – на 9,2%, в частности, производства обрабатывающих отраслей – на 11,2% (по объемам – 3 и 2 место в России соответственно);
- производства продукции сельского хозяйства – на 1,1%;
- объема строительных работ – на 25,4%;
- ввода жилья – на 1,2%;
- оборота оптовой торговли – на 1,9%;
- уровня среднемесячной заработной платы – на 2,1%;
- среднесписочной численности работников – на 0,7%.

Отмечено снижение активности на рынке товаров и услуг, как следствие, отрицательная динамика основных показателей:

- розничный товарооборот – на 1,8%;
- объем платных услуг – на 15,2%;
- оборот общественного питания – на 24,5%.

В среднем за отчетный год потребительские цены на товары и услуги выросли на 2,66% к уровню предыдущего года, в том числе на продовольственные товары – на 3,81%, непродовольственные – на 3,12%, услуги – на 1,06%.

Численность официально зарегистрированных безработных на конец декабря 2020 года составила

⁷ <https://mef.mosreg.ru/download/document/9162879>

134,4 тыс. человек, что в 6 раз превышает уровень конца декабря предыдущего года. Уровень зарегистрированной безработицы составил 3,2 процента от численности рабочей силы.

Развитие промышленного производства

По итогам 2020 года индекс промышленного производства составил 109,2%, в том числе в добыче полезных ископаемых – 99,1%, обрабатывающих производствах – 111,2%, обеспечении электрической энергией, газом и паром – 92,3%, водоснабжении, водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, ликвидации загрязнений – 106%.

Объем отгруженной промышленной продукции составил 3 411,7 млрд. рублей.

Добывающий комплекс в Московской области представлен в основном добычей камня, песка и глины, объем отгруженной продукции по которым в 2020 году составил 12,8 млрд. рублей.

Обрабатывающие производства являются основой промышленного комплекса Московской области (доля в объеме отгруженной промышленной продукции – 88,3%, или 3 012,3 млрд. рублей).

В 2020 году объем отгруженной продукции по виду деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» составил 299,8 млрд. рублей, в том числе 159,1 млрд. рублей пришлось на производство, передачу и распределение электроэнергии, 112,2 млрд. рублей – на производство, передачу и распределение пара и горячей воды, кондиционирование воздуха, 28,5 млрд. рублей – на производство и распределение газообразного топлива

Объем выполненных работ и услуг по виду деятельности «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» составил 86,8 млрд. рублей, в том числе по забору, очистке и распределению воды – 17,3 млрд. рублей, сбору и обработке сточных вод – 16,5 млрд. рублей, сбору, обработке и утилизации отходов, обработке вторичного сырья – 52,5 млрд. рублей, предоставлению услуг в области ликвидации последствий загрязнений и прочих услуг, связанных с удалением отходов – 0,5 млрд. рублей.

Развитие сельского хозяйства

Индекс производства продукции сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий в 2020 году достиг 101,1%. Объем произведенной сельскохозяйственной продукции составил 118,9 млрд. рублей, в том числе растениеводства – 59,4 млрд. рублей (рост на 0,4% в сопоставимых ценах), животноводства – 59,5 млрд. рублей (рост на 1,9%).

За 2020 год хозяйствами всех категорий произведено 702 тыс. тонн молока (103,4% к уровню 2019 года), 311,7 тыс. тонн скота и птицы на убой (101%), 137,7 млн. штук куриных яиц (104,6%). По объему производства молока Московская область занимает 2-е место в ЦФО и 13-е место в РФ.

Поголовье крупного рогатого скота на конец 2020 года составило 207,6 тыс. голов (100,4% к 2019 году), из него коров – 97,8 тыс. голов (102,7%), свиней – 345,5 тыс. голов (105,1%), овец и коз – 70,9 тыс. голов (104,9%), птицы – 12,3 млн. голов (104,3%).

Средний надой молока на одну корову молочного стада в сельскохозяйственных организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, составил 7 697 кг против 7 373 кг в 2019 году, средняя яйценоскость курицы-несушки – 246 яиц против 253 яиц.

Под урожай 2020 года посевная площадь в хозяйствах всех категорий составила 557,7 тыс. гектаров. В хозяйствах всех категорий яровые зерновые и зернобобовые культуры посеяны на площади 88,5 тыс. гектаров, озимые зерновые культуры – на площади 82,5 тыс. гектаров, картофель – 30,5 тыс. гектаров, овощи – 16,0 тыс. гектаров, масличные яровые и озимые – 35,7 тыс. гектаров.

Валовой сбор в хозяйствах всех категорий за 2020 год составил 528,9 тыс. тонн зерновых и зернобобовых культур (130,1% к 2019 году), 447,6 тыс. тонн картофеля (62,5%) и 521,8 тыс. тонн овощей открытого и закрытого грунта (89%).

Инвестиции

По итогам 2020 года объем инвестиций в основной капитал в сопоставимых ценах относительно уровня 2019 года снизился на 9,2 процента и составил 1 052,5 млрд. рублей. По данному показателю Московская область занимает 3 место в Российской Федерации.

Наибольшие объемы инвестирования приходились на здания (кроме жилых) и сооружения, расходы на улучшение земель – 42,3% (в 2019 году – 43,9%), машины и оборудование – 37,8% (38,6%),

жилищное строительство – 15,2% (14%).

Согласно данным Единой автоматизированной системы «Перечни инвестиционных проектов, реализуемых и предполагаемых к реализации на территории Московской области, в том числе с участием Московской области» на территории муниципальных образований Московской области в 2020 году привлечено 88 новых инвесторов.

Строительство

По итогам 2020 года отмечен рост деловой активности в сфере строительства. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», составил 675,4 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 25,4% выше уровня предыдущего года.

В отчетном периоде на территории Московской области введено в эксплуатацию 29,5 тыс. зданий жилого и нежилого назначения общей площадью 15,4 млн. кв. метров.

За счет всех источников финансирования введено в эксплуатацию 122,1 тыс. новых квартир. Общая площадь новых жилых домов составила 8,7 млн. кв. метров, что на 1,2% больше, чем в 2019 году. Из них 2,8 млн. кв. метров жилья (32,4% от общего ввода) построено в сельской местности. По вводу жилья Московская область по-прежнему занимает 1 место в стране.

Значительную роль в формировании жилого фонда региона играют индивидуальные застройщики. Объем построенного населением жилья составил почти 4,2 млн. кв. метров.

В 2020 году при содействии Правительства Московской области восстановлены права 19 536 граждан – участников долевого строительства по 124 многоквартирным жилым домам. Годом ранее эта проблема была решена для 19 404 дольщиков по 129 домам.

Внешняя торговля

По данным Федеральной таможенной службы в 2020 году предприятия и организации, зарегистрированные в Московской области, осуществляли торговлю со 192 странами мира

При этом 60,1% внешнеторгового оборота приходилось всего на 9 стран, которые стали основными торговыми партнерами региона (Китай – 20,75%, Беларусь – 9,92%, ФРГ – 7,08%, Казахстан – 4,79%, Италия – 4,69%, Япония – 4,42%, США – 3,42%, Польша – 2,61%, Индия – 2,46%).

Внешнеторговый оборот Московской области в 2020 году составил 32 241,3 млн. долларов США, уменьшившись по сравнению с уровнем предыдущего года на 8,2%.

Экспорт товаров из Московской области составил 6 851 млн. долларов США (снижение относительно уровня 2019 года на 10,2%), в том числе в государства СНГ – 4 192,9 млн. долларов США (рост на 5,1%), страны дальнего зарубежья – 2 658,1 млн. долларов США (снижение на 26,9%).

Импорт товаров в Московскую область составил 25 390 млн. долларов США (снижение относительно уровня 2019 года на 7,7%), в том числе из государств СНГ – 2 568,3 млн. долларов США (снижение на 11,4%), стран дальнего зарубежья – 22 821,9 млн. долларов США (снижение на 7,3%).

По сравнению с уровнем 2019 года отрицательное сальдо торгового баланса Московской области (т.е. преобладание импорта над экспортом) снизилось на 1 340,4 млн. долларов США (или на 6,7%) и сложилось в размере 18 539,2 млн. долларов США.

По итогам 2020 года Московская область заняла 5 место среди субъектов Российской Федерации по объему экспорта несырьевой неэнергетической продукции.

Потребительский рынок

В структуре валового регионального продукта более четверти добавленной стоимости приходится на оптовую и розничную торговлю (20,5% по итогам 2019 года).

Оборот розничной торговли Московской области в 2020 году составил 2,6 трлн. рублей, что в сопоставимых ценах на 1,8% ниже уровня 2019 года. По объемам оборота среди других субъектов России регион уступает лишь городу Москве (5,1 трлн. рублей).

В общем объеме оборота розничной торговли 82,8% приходилось на крупные организации, 9% – на малые предприятия, включая микропредприятия, 5,5% – на индивидуальных предпринимателей, реализующих товары вне рынка и ярмарок, 1,5% – на субъекты среднего предпринимательства, 1,2% – на розничные рынки и ярмарки.

В товарной структуре оборота 55% занимали непродовольственные товары (100,5% к уровню 2019 года в сопоставимых ценах) и 45% – пищевые продукты, включая напитки, и табачные изделия (снижение на 4,2%).

В 2020 году населению Московской области оказано платных услуг на общую сумму 474,1 млрд. рублей, что на 15,2% ниже уровня 2019 года. Наибольшая доля в их структуре (32,6% от общего объема) приходилась на коммунальные услуги, 16,6% – на бытовые и 9,4% – на жилищные. Также 10,4% общего объема платных услуг составили медицинские услуги.

По сравнению с 2019 годом цены на потребительском рынке товаров и услуг в Московской области выросли на 2,66%, в том числе продукты питания подорожали на 3,81%, непродовольственные товары – на 3,12%, услуги – на 1,06%.

Рынок труда, занятость и заработная плата

Московская область – это второй по численности рабочей силы субъект Российской Федерации после г. Москвы – 4,1 млн. человек. Среднесписочная численность работников (без внешних совместителей) по полному кругу организаций Московской области в 2020 году составила 2,3 млн. человек, что на 0,7% выше уровня 2019 года.

Из общей численности работников по 18,7% заняты в обрабатывающих отраслях и торговле, 8,9% – в образовании, 8,6% – в транспортировке и хранении грузов, 7,8% – в здравоохранении и социальных услугах, 6,3% – в области профессиональной, научной и технической деятельности.

Уровень общей безработицы по методологии МОТ в Московской области в среднем за 2020 год составил 3,6% (в среднем по России – 5,8%). Уровень зарегистрированной безработицы на конец 2020 года составил 3,2%, что ниже среднероссийского значения (3,7%).

В 2020 году среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в Московской области составила 57 087,2 рубля, что выше уровня 2019 года на 2,1%. На протяжении семи лет регион по уровню заработной платы стабильно занимает 12-13 место в рейтинге субъектов, уступая гг. Москва и Санкт-Петербург, а также регионам Крайнего Севера (и приравненных к ним территориям), жители которых получают соответствующие надбавки за условия проживания.

Наиболее высокий размер оплаты труда наблюдался в финансовых и страховых организациях (92 415,6 рубля), в организациях, осуществляющих профессиональную научную или техническую деятельность (76 560,3 рубля), деятельность в области информации и связи (74 678,4 рубля), в организациях здравоохранения (66 886,1 рубля). Выше средне областного уровня также сложилась заработная плата в добыче полезных ископаемых (65 351 рубль), транспортировке и хранении (61 914,5 рубля), производственной деятельности по обеспечению электроэнергией, газом и паром, кондиционированию воздуха (60 740,7 рубля), обрабатывающих производствах (57 505,1 рубля).

Выводы о степени влияния макроэкономических факторов на рынок коммерческой недвижимости

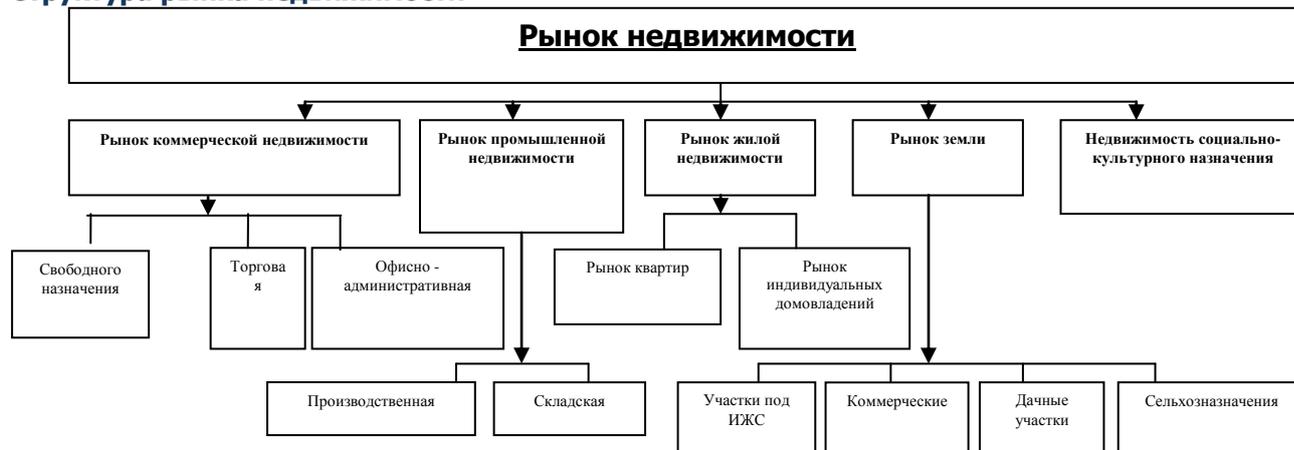
Влияние факторов социально-экономического развития страны, области и непосредственно населенного пункта, где находится объект оценки, безусловно, отражается на его стоимости. Соответственно, данные факторы необходимо учитывать при проведении оценки объектов, привязанных к той или иной местности и подверженных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

Оценщик для определения справедливой (рыночной стоимости) подбирал объекты наиболее сопоставимые с оцениваемым объектом, расположенным, как и объект оценки в 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

На сегодняшний день рынок недвижимости выглядит следующим образом:

Структура рынка недвижимости



При решении различных задач, возникающих в ходе бизнес-операций на земельном рынке, в том числе при анализе рынка, объекты необходимо структурировать. Для этого всю совокупность объектов рынка (земельных участков) следует сегментировать. В данном случае однородными подвидами могут выступать как категории земель и их целевое назначение, их качество, параметры земельных участков, местоположение земельных участков, транспортная доступность, так и некоторые экономические показатели. В настоящее время целесообразно использовать множественную сегментацию, так называемую многофакторную модель сегментирования, т.е. сегментирование по нескольким видам одновременно. Подобное сегментирование может выступать как инструмент маркетинговых исследований и мониторинга земельного рынка. Следует отметить, что именно от правильности выбора определенного сегмента рынка зависит успех в конкурентной борьбе.

На земельном рынке можно выделить следующие сегменты в зависимости от:

1. Категории земель:

- Земли сельскохозяйственного назначения;
- Земли поселений;
- Земли промышленности и иного назначения;
- Земли особо охраняемых территорий;
- Земли лесного фонда;
- Земли водного фонда;
- Земли запаса.

2. Целевого назначения земель:

- Под индивидуальное жилищное строительство;
- Под коттеджное строительство;
- Под загородные дома и резиденции;
- Под садово-огородническое хозяйство;
- Под фермерское хозяйство;
- Под административно-производственные цели;
- Прочее.

3. Вида права пользования земельным участком:

- Собственность;
- Аренда;
- Постоянное бессрочное пользование;
- Владение.

4. На рынке предложений земельных участков существует разбивка по основным направлениям (условно):

- Северное направление представлено предложениями по стоимости земельных участков по Дмитровскому шоссе;

- Северо-Восточное направление представлено предложениями по стоимости земельных участков по Ярославскому и Щелковскому шоссе;
- Восточное направление: представлено предложениями по стоимости земельных участков по Горьковскому и Носовихинскому шоссе;
- Юго-Восточное направление: представлено предложениями по стоимости земельных участков по Егорьевскому, Рязанскому и Новорязанскому шоссе;
- Южное направление: представлено предложениями по стоимости земельных участков по Варшавскому, Каширскому и Симферопольскому шоссе;
- Западное направление: представлено предложениями по стоимости земельных участков по Рублево-Успенскому и Новорижскому шоссе;
- Юго-Западное направление: представлено предложениями по стоимости земельных участков по Калужскому, Минскому, Можайскому и Киевскому шоссе;
- Северо-Западное направление: представлено предложениями по стоимости земельных участков по Волоколамскому, Пятницкому и Ленинградскому шоссе.

5. *Расстояния от МКАД:*

- До 10 км;
- 10-20 км;
- 20-40 км;
- 40-60 км;
- 60-80 км;
- Свыше 80 км.

6. *Местоположения и окружения:*

- В непосредственной близости от водного объекта;
- В непосредственной близости лесного массива;
- В непосредственной близости от промышленного предприятия
- Другое окружение.

7. *Размера земельного участка:*

- Мелкие участки до 0.5 га;
- Средние участки 0.5 - 5 га;
- Большие участки 5 - 20 га;
- Крупные участки свыше 50 га.

8. *Наличия, подведенных к земельному участку коммуникаций:*

- Газоснабжение;
- Электроснабжение;
- Теплоснабжение;
- Водоснабжение;
- Канализация.

Категория земель первым делом отражается на оборото способности земельного участка: по действующему законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения и поселений. При этом качество земли влияет на ценообразование земельного участка. Земли лесного фонда по Лесному кодексу допускается вовлекать в арендные отношения. А земли промышленности и иного специального назначения имеют свою специфику и могут быть ограничены или изъяты из оборота.

Сегментирование земельных участков, исходя из целевого назначения, обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами. Именно этот сегмент важен при анализе аналогов и выработке решения о наиболее эффективном использовании конкретного земельного участка.

Право пользования землей определяет операции на рынке недвижимости. Поэтому, исследуя земельный рынок в целом или анализируя возможность развития какого-то конкретного земельного участка, следует делать акцент на этой характеристике недвижимости. Не надо объяснять, что полноправный собственник земельного участка, равно как любого другого объекта недвижимости вправе распоряжаться им по своему усмотрению, разумеется, не выходя за рамки законодательства. С другой стороны, если земельный участок находится, например, на праве постоянного бессрочного пользования, то пользователь может распоряжаться объектом только с согласия органов власти. В случае аренды определяющим являются все оговоренные условия договорных арендных отношений. Именно ими обусловлены потенциально возможные действия арендатора земли.

Согласно документам на объект оценки, предоставленным Заказчиком, объектом оценки является право собственности на земельные участки (47 ед.) для дачного строительства и (12 ед.) для сельскохозяйственного производства, Оценщик делает вывод, что объект оценки относится к сегменту земельных участков для дачного/коттеджного строительства и сельскохозяйственного производства.

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

8.3. ОБЗОР ЗАГОРОДНОГО РЫНКА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ⁸

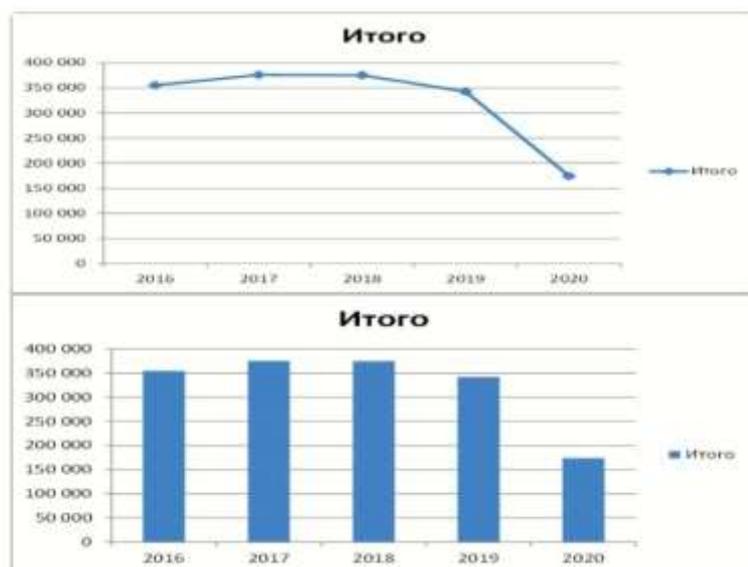
Рынок земли в Московской области. Статистика⁹

Статистикой продаж по земельным участкам в Московской области. Данные официальные, представлены Росреестром. Статистика общая не разделена на категории и виды разрешенного использования земель. Однако, она позволяет хорошо увидеть тенденции рынка земли в МО.

И так, ниже таблица и графики по годам с января 2016 по март 2020 года.

Общее количество зарегистрированных прав на земельные участки													
	Январь	Февраль	Март	Апрель	Май	Июнь	Июль	Август	Сентябрь	Октябрь	Ноябрь	Декабрь	Итого
2016	21849	28 001	33 203	34 268	29 642	33 920	32 393	33 907	27 999	28 946	30 434	42 292	355 005
2017	22974	23939	28618	29544	30021	36 069	34252	37 668	31 448	32 803	35 302	33 133	375771
2018	24 980	24 811	27 516	27 344	31 257	30 974	32 517	34 913	38 686	42 002	28 287	31 755	375042
2019	19 422	25 750	28 354	34 277	27 905	30 668	36 405	31 961	0	39 738	29 983	38 072	342535
2020	45 267	54 723	74 335										

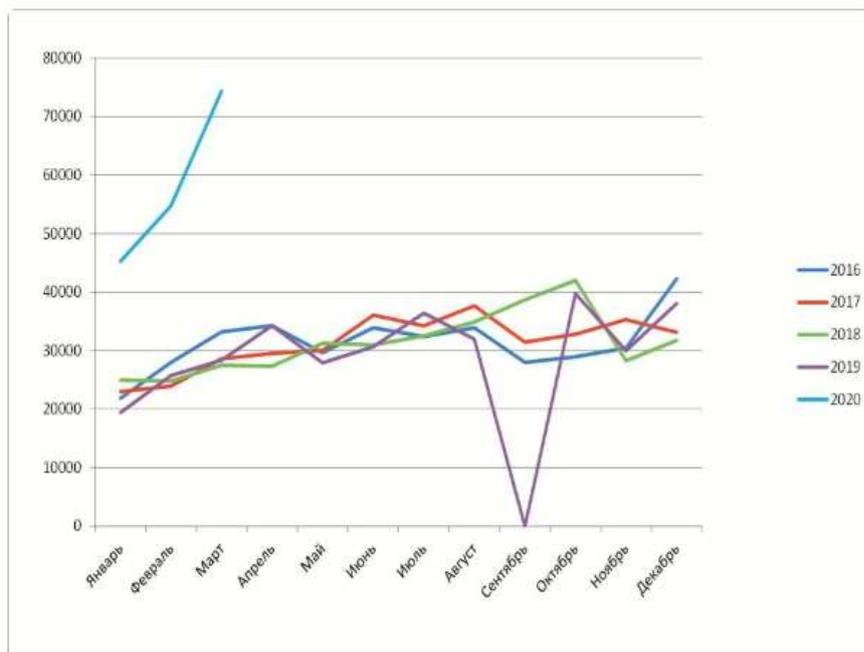
Общее количество сделок по годам за четыре года и, как выделяются три месяца этого года. Взлет продаж в 2,5-3 раза по сравнению с аналогичными месяцами прошлых годов.



Продажи с 2016 года по 2019 год идут примерно на одном уровне, в 2016 году низкий уровень, затем в 2017 году идет небольшой рост, этот же объем продаж сохраняется и в 2018 году, а затем в 2019 году спад.

⁸<https://maxyline.ru/analitika/analiz-rynka-zemelnyh-uchastkov-moskovskoj-oblasti-na-konec-pervogo-polugodiya-2017-goda.html>

⁹<https://zen.yandex.ru/media/id/5e904c378128c0484f1e5b60/rynok-zemli-v-moskovskoi-oblasti-statistika-5ebfe828be2dce5b920f2b5a>



Рынок держится и проседает в 2019 году. В январе 2020 года взлет рынка почти в два раза.

Объем продаж за три месяца делает около половины объема прошлого года в следствие коронавируса и самоизоляции.

Срабатывают отсроченные покупки. К тому же, рост аренды на загородную недвижимость в МО. Тенденция роста продаж явная и, как правило, объем начинает нарастать во второй половине года вплоть до декабря. Согласно прогнозам 2020 год даст прирост и обозначит на графике восходящий тренд.

Цены

В среднесрочной перспективе цены вырастут. Однако, на те объекты, что имеют много плюсов с точки зрения обывателя: близость к городу; приличная инфраструктура; наличие коммуникаций; экология; рядом река, озеро, лес; и прочее. Но, таких объектов не много и на общей ситуации это сильно не скажется, поэтому в целом, цены подрастут в меньшей степени или вовсе рост будет не заметен.

Рынок земельных участков Московской области¹⁰

Предложение участков в Московской области значительно превышает спрос. С кризиса 2008 г. ситуация на рынке земли не улучшается: существует только точечный спрос. И бизнес-активность год от года скорее уменьшается, чем увеличивается.

Выбор на первый взгляд большой для разных проектов: складов или производств, магазинов или офисов, под строительство жилья. Но в основном это участки сельскохозяйственного назначения (иногда уже с утвержденными ПЗЗ, тогда земля может использоваться для индивидуального жилищного строительства) – собственники держат землю в этом статусе в связи со сравнительно невысокими налогами (0,3% от кадастровой стоимости, если сельхозземли используются по назначению, 1,5% – если не по назначению), отсутствием инвестиций или предложений по развитию. По данным компании, в 30-километровой зоне от МКАД чаще встречаются переведенные в другой статус участки, например, земли поселений или земли для размещения промышленных объектов, поэтому более-менее активный рынок сосредоточен в этой зоне.

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. Примерно 1,5 млн га сельскохозяйственного назначения на территории Московской области около 300 000 га подготовлены к продаже.

Препятствует сделкам, то, что часто эти земли находятся в залоге у банков и есть проблемы с кредиторами. Например, в залог участок банк брал при цене \$10 000 за сотку, а сейчас цена – 10 000

¹⁰ <https://www.vedomosti.ru/realty/articles/2020/06/12/832498-zemlya-podmoskove-dlya-investorov>

руб., а то и дешевле. Ряд крупных владельцев быть таковыми перестал по разным причинам, некоторые закопались в еще большую непубличность, а между тем участков, которые не продаются годами, скопилось немало. Причины – завышенная стоимость, наличие обременений, невозможность использования участка по назначению. Владельцам таких активов остается либо снижать цену, либо искать варианты альтернативного использования, например, действительно заняться сельским хозяйством или начать добывать песок, если есть такая возможность.

Дешевающий актив

Чтобы был шанс продать участок, цена должна находиться на нижней границе рынка, а иногда и за ней на 5–10%.

По данным ОГРК, цена земли сельскохозяйственного назначения в зоне 50–100 км от МКАД – от 500 до 15 000 руб. за сотку. Участки под дачное строительство (10–50 га) на удалении 30–50 км от МКАД в массовом сегменте стоят в среднем 30 000–70 000 руб. за сотку. Но 3–11 га, пригодные для поселков элитных (например, в районе Дарьино, Лызлово, Лайково, Лапино по Рублевскому шоссе), по данным Point Estate, уже идут по \$10 000–20 000 за сотку, на Николиной Горе – от \$25 000. В Покровском на Новорижском шоссе (23 км от МКАД) 20 га выставлены по цене 220 000 руб. за сотку. По подсчетам аналитиков «Авито недвижимости», сотка под ИЖС в Московской области по итогам апреля в среднем стоила 73 279 руб. Это на 8,4% дешевле, чем годом ранее (80 000 руб.) По итогам продаж в мае 2020 г. цена снизилась до 70 837 руб. (-3,3%).

Земли промышленного назначения на удалении в 15–50 км от МКАД и общей площадью от 50 до 250 га стоят от 70 000 до 230 00 руб. за сотку. Таких участков достаточно много. Например, в базе ОГРК их более 50, по цене от 15 млн до 500 млн руб. По данным Knight Frank, цена в индустриальных парках на востоке Московской области колеблется от 150 000 до 350 000 руб. за сотку в зависимости от того, насколько развита площадка, есть ли резиденты.

Требования покупателей изменились сильнее, чем привычки собственников. С каждым годом запросы от девелоперов «становятся все более структурированными»: нужное целевое назначение и вид разрешенного использования участка, его соответствие ПЗЗ и др. Сильное влияние на рынок оказало введение в 2017 г. зон КУРТ (комплексного устойчивого развития территорий). Часть земель в Московской области попали под это регулирование, появились ограничения по площади застройки, высотности и т. д. В результате выход полезной жилой площади на этих участках заметно уменьшился, интерес к ним упал. И только если ПЗЗ удастся изменить и повысить долю жилья, стоимость актива и спрос на него возрастают. Но сейчас это сложная процедура.

Спрос¹¹

Эпидемия covid-19 возобновила интерес к загородному рынку, который с 2008 г. пребывал в глубоком кризисе. Измученные коронавирусом и принудительной самоизоляцией жители Московского региона еще весной начали выезжать за город, обеспечив взрыв спроса сначала в сегменте аренды, а потом и купли-продажи. Летом, после окончания карантина, спрос на покупку загородных домов был на 30% выше, чем в 2019 г., и, по оценке «Миэль», вернулся к уровням 2014 г. Ажиотаж не закончился даже с наступлением осени, считающейся низким сезоном. По данным компании «Инком-Недвижимости», за первые два осенних месяца число сделок с загородной «первичкой» увеличилась на 36% относительно прошлого года.

Однако спрос все больше смешается в наиболее бюджетный сегмент: год назад участки без подряда (УБП) выбирали 75% покупателей, весной 2020 г. – 76%, осенью – 79%. Но одновременно растет и популярность коттеджей: по итогам III квартала 2019 г. благоустроенные загородные дома приобрели 6% покупателей, весной текущего года – 7%, осенью 2020 г. – 10%. По словам риелторов, на самом деле желающих купить готовое жилье, пригодное для постоянного проживания, гораздо больше 10%, но выбор коттеджей крайне скуден, и далеко не все могут найти подходящий по цене и качеству вариант: 76% лотов на «загородке» составляют УБП (+3 п.п. по сравнению с 2019 г.), а коттеджи – лишь 9% (+2 п.п.).

Квартиры в малоэтажных жилых комплексах (МЖК) занимают в предложении ту же долю, что и коттеджи – 9% (-3 п.п. за год), но в спросе – только 7%. Несмотря на доступный бюджет, востребованность МЖК падает: за год их доля в спросе сократилась на 7 п.п., а с весны 2020-го – на 5 п.п. Насидевшиеся в городских квартирах покупатели, похоже, ищут более загородного образа

¹¹ <https://www.irm.ru/articles/41296.html>

жизни, чем могут предложить МЖК.

Доля таунхаусов и дуплексов в спросе осталась на уровне 2019 г., но по сравнению с весной снизилась на 1 п.п., с 5% до 4%, на фоне дефицита предложения (6% рынка, -2 п.п.). Как поясняет руководитель аналитического центра компании «Инком-Недвижимость» Дмитрий Таганов, новые проекты с блокированной застройкой сейчас не выходят в связи с административно-законодательными изменениями. Дело в том, что на блокированные дома распространяется 214-ФЗ, поэтому таунхаусы, как и многоэтажные дома, должны теперь строиться на деньги банков и продаваться через эсроу-счета. Это подкосило и без того вялый интерес застройщиков к формату.

Среди покупателей популярность таунхаусов растет. Например, в компании «Kaskad Недвижимость», специализирующейся на строительстве таунхаусов, продажи в июле-сентябре увеличились на 119% в годовом выражении. Причем за сентябрь - на 223%, со слов Ольги Магилиной, заместитель гендиректора компании.

В данном случае большую роль сыграл не только коронавирус, но и дешевая ипотека. Блокированные дома, как уже было сказано выше, продаются по 214-ФЗ, поэтому их можно приобрести в кредит по низким ставкам городского рынка. Другие виды загородной недвижимости банки кредитуют не так охотно и под более высокий процент.

О высокой востребованности готовых к проживанию форматов свидетельствует и статистика вторичного рынка: по данным «Инкома», за восемь месяцев продажи таунхаусов выросли на 20%, коттеджей – на 12%. Спрос на дачные домики сократился на 15%, УБП – на 7%. То есть покупатели отдают предпочтение комфортному жилью, которое может стать полноценной заменой городской квартире, если, например, в Москве опять случится карантин.

Предложение

На рост спроса застройщики отреагировать пока не успели: за третий квартал на подмосковный рынок вышло только семь новых проектов — это новый антирекорд за всю историю наблюдений за рынком, подчеркивает Дмитрий Таганов. Причем шесть поселков из семи состоят из участков без подряда экономкласса, и только в одном можно купить коттеджи – дорогие, потому что поселок позиционируется в бизнес-классе. Для сравнения: за тот же период 2019 г. в продаже появилось 16 поселков, 15 с УБП и один с коттеджами.

Высокий спрос и отсутствие нового предложения закономерно привели к сокращению объема предложения. Согласно подсчетам «Инкома», число лотов на первичном рынке загородного жилья в Московской области снизилось в третьем квартале на 14% по сравнению с прошлым годом. На рынке представлено примерно 43 400 объектов против 51 000 осенью прошлого года.

Причем по большей части это участки без подряда, а спросом сейчас пользуется готовое жилье. Как отмечает Дмитрий Таганов, даже среди поселков с застройкой насчитывается не более 5% проектов, где после приобретения дома можно хотя бы начать делать ремонт. А готовые поселки с готовыми домами были почти полностью распроданы еще весной.

На вторичном рынке предложение осенью сократилось на 15% по сравнению со средними многолетними значениями, сообщает «Миэль». Как поясняет Татьяна Ананьева, руководитель отдела загородной недвижимости «Миэль Сушевский», собственники снимают дома с продажи, чтобы самим переждать в них вторую волну пандемии.

Ситуацию усугубляет специфика вторичного рынка, который и в доковидные времена на 80% состоял из неликвида. По наблюдениям «Миэль», спросом на «вторичке» пользуются современные дома со всеми коммуникациями площадью 150–200 кв. м, на участках 10–12 соток. Или недорогие – до 1 млн руб. дома на 6 сотках, но также приспособленные для круглогодичного проживания. Подобных объектов очень мало. В основном на вторичном рынке представлены ветхие дома и строения под снос, непригодные для жизни, сетуют специалисты компании.

Недостаток качественного и ликвидного предложения испытывает и самый дорогой сегмент загородного рынка – элитный. Kalinka Group осенью насчитала в Подмоскovie 513 дорогих лотов в 28 поселках на первичном и вторичном рынке, что на 26% меньше, чем в 2019 г. Причем в половине поселков в первичном предложении осталось менее 10 лотов, а в 20% поселков представлено лишь по одному лоту.

Элитное предложение в третьем квартале пополнялось, но единичными новыми лотами. Например, в КП «Раздоры-2» на Рублево-Успенском шоссе появилось несколько новых строящихся коттеджей.

Наиболее популярны на высокобюджетном рынке дома площадью 400-500 кв. м, однако в настоящее время основной объем предложения формируют коттеджи в 500-700 кв. м - на них приходится 30% предложения (+10 п. п. за год). А доля лотов площадью 300-500 кв. м упала до 23% (с 35% в прошлом году) – небольшие объекты раскупили.

В целом, загородный рынок страдает от острой нехватки ликвидного предложения. На фоне ажиотажа скупил всё: и хорошее, и плохое - то, что в нормальное время никто бы не купил, так описал ситуацию на рынке собственник компании One Kingdom Станислав Голицын, выступая на конференции «Московского бизнес-клуба». По мнению Дмитрия Таганова, на то, чтобы восполнить дефицит качественных объектов, может уйти не один год.

8.4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Неспециализированное имущество достаточно широко представлено на открытом конкурентном рынке.

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

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

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

Анализ НЭИ для земельного участка как свободного

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

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

Критерий юридической допустимости

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

- для ведения личного (подсобного) хозяйства;
- для дачного строительства;
- для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства;
- для садоводства;
- для животноводства;
- для огородничества;
- для производства сельскохозяйственной продукции;
- для других видов деятельности, связанных с сельским хозяйством.

Таким образом, юридически допустимо использовать земельные участки:

-для сельскохозяйственного производства;

-для дачного строительства.

Критерии физической возможности и экономической оправданности

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

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

Рельеф участков спокойный, форма правильная. Транспортная доступность хорошая.

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

Критерий максимальной продуктивности

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

Анализ НЭИ для земельного участка с существующими улучшениями

Земельные участки не застроены.

Вывод

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

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

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

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

Таблица 8.5-1 Предложения по продаже земельных участков для сельскохозяйственного производства в Раменском районе Московской области

№	Место нахождения	Удаленность от МКАД, км	Площадь участка, сотка	Инженерные коммуникации	Наличие подъездных путей	Стоимость предложения за 1 сотку, руб.	Стоимость предложения, руб.	Источник информации	Контакт
1	Московская область, Раменский район, д. Меткомелино	50	200,00	Есть возможность подключения	Имеются	3 500	700 000	https://www.domofond.ru/uchast-okzemli-na-prodazhu-ramenskoe-170330653	(905) 506-0980
2	Московская область, Раменский район, д. Пласкинино	47	197,00	Есть возможность подключения	Имеются	7 614	1 500 000	http://www.geodevelopment.ru/catalog/Plaskinino_191421/	(495) 788-80-90
3	Московская область, Раменский район, г. Бронницы	45	4600,00	Есть возможность подключения	Имеются	11 000	50 600 000	https://www.geodevelopment.ru/catalog/Bronnitsy_159197/	(495) 788-80-90
4	Московская область, Раменский район, д. Дьяково	42	10500,00	Есть возможность подключения	Имеются	12 000	126 000 000	http://www.geodevelopment.ru/catalog/Dyakovo_159753/	(495) 788-80-90
5	Московская область, Раменский район, Гжельское с/пос	46	500,00	Есть возможность подключения	Имеются	12 980	6 490 000	https://ramenskoye.cian.ru/sale/s-uburban/154287250/	903 721-79-77
6	Московская область, Раменский район, сельское поселение Кузнецовское	25	5186,00	Есть возможность подключения	Имеются	18 000	93 348 000	https://www.domofond.ru/uchast-okzemli-na-prodazhu-zhukovskiy-1879614886	985 200-93-00
7	Московская область, Раменский городской округ, с/п Софьинское	32	1050,00	Есть возможность подключения	Имеются	10 000	10 500 000	https://www.domofond.ru/uchast-okzemli-na-prodazhu-zhukovskiy-2884718653	495 231-68-48
8	Московская область, Раменский городской округ, сельское поселение Константиновско	32	426,03	Есть возможность подключения	Имеются	9 858	4 200 000	https://www.domofond.ru/uchast-okzemli-na-prodazhu-zhukovskiy-2889032557	495 231-68-48
9	Московская область, Раменский городской округ, Бронницы	40	2299,00	Есть возможность подключения	Имеются	8 699	20 000 000	https://www.domofond.ru/uchast-okzemli-na-prodazhu-bronnitsy-67410974	925 507-73-06
10	Московская область, Раменский район, с. Слободино	51	1131,00	Есть возможность подключения	Имеются	4 000	4 524 000	https://www.geodevelopment.ru/catalog/Slobodino_231501/	(495) 788-80-90
11	Московская область, Раменский район, с. Мирный	42	1822,00	Есть возможность подключения	Имеются	6 000	10 932 000	https://www.geodevelopment.ru/catalog/Mirnyy_231499/	(495) 788-80-90
12	Московская область, Раменский район, с. Петровское	38	500,00	Есть возможность подключения	Имеются	6 000	3 000 000	https://www.geodevelopment.ru/catalog/Petrovskoe_159364/	(495) 788-80-90
13	Московская область, Раменский район, д. Денежниково	38	1800,00	Есть возможность подключения	Имеются	7 000	12 600 000	https://www.geodevelopment.ru/catalog/Denezhnikovo_159352/	(495) 788-80-90
14	Московская область, Раменский район, с.Заворово	53	490,00	Есть возможность подключения	Имеются	13 265	6 500 000	https://www.domofond.ru/uchast-okzemli-na-prodazhu-bronnitsy-115365143	(916) 648-07-17

№	Место нахождения	Удаленность от МКАД, км	Площадь участка, сотка	Инженерные коммуникации	Наличие подъездных путей	Стоимость предложения за 1 сотку, руб.	Стоимость предложения, руб.	Источник информации	Контакт
15	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Софьинское	45	446,00	Есть возможность подключения	Имеются	6 614	2 950 000	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-bronnitsy-2538054359	(916) 206-19-55
16	обл. Московская, р-н Раменский, рядом с дер. Михеево	50	892,00	Есть возможность подключения	Имеются	7 287	6 500 000	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-beloozerskiy-143650019	(903) 774-88-62
17	Московская область, Раменский район, Заворовский с/о, квартал 38	50	240,00	Есть возможность подключения	Имеются	6 667	1 600 000	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-bronnitsy-3466146666	(966) 667-72-57
18	Московская область, Раменский район, с/п Никоновское, деревня Косякино, квартал 21	52	1225,00	Есть возможность подключения	Имеются	4 082	5 000 000	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-bronnitsy-3438587955	(966) 222-43-41

Источник: данные Интернет, анализ Оценщика

Таблица 8.5-2 Диапазон цен предложений по продаже земельных участков для сельскохозяйственного производства, расположенных в Раменском районе Московской области

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	3 500
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	18 000
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	8 587

Источник: расчет Оценщика

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

№	Место нахождения	Удаленность от МКАД, км	Площадь участка, сотка	Инженерные коммуникации	Наличие подъездных путей	Стоимость предложения за 1 сотку, руб.	Стоимость предложения, руб.	Источник информации	Контакт
1	Московская область, Орехово-Зуевский район, д. Щербинино	78	7880	Есть возможность подключения	Имеются	703	5 540 000	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-demihovo-2748059171	(926) 266-22-96
2	Московская область, Орехово-Зуевский район, с. Ильинский Погост	71	250000	Есть возможность подключения	Имеются	260	65 000 000	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kurovskoe-2891760007	(926) 106-22-02
3	Московская область, городской округ Шатура	120	4200	Есть возможность подключения	Имеются	619	2 600 000	https://shatura.cian.ru/sale/suburban/186645554/	906 663-33-89
4	Владимирская область, Петушинский район, Неугодово деревня	120	7704	Есть возможность подключения	Имеются	260	2 000 000	https://vladimir.cian.ru/sale/commercial/170393857/	925 075-75-02
5	Московская область, Шатура городской округ, Бордуки деревня	120	2400	Есть возможность подключения	Имеются	750	1 800 000	https://www.cian.ru/sale/suburban/255686717/	968 005-40-88
6	Московская область, Орехово-Зуевский район, сельское поселение Горское, восточнее д. Сальково	85	1376	Есть возможность подключения	Имеются	1 999	2 750 000	https://www.avito.ru/likinodulevo/zemelnye_uchastki/uchastok_1376_ga_snt_dnp_2121249182	932 444-51-40
7	Московская область, Шатурский район, вблизи д. Алексинотуголес	120	3239	Есть возможность подключения	Имеются	679	2 200 000	https://www.avito.ru/roshal/zemelnye_uchastki/uchastok_3239_ga_snt_dnp_1478696837	915 276-99-19

Источник: данные Интернет, анализ Оценщика

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

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	260
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	1 999
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	753

Источник: расчет Оценщика

Таблица 8.5-5 Предложения по продаже земельных участков для дачного строительства, расположенные в Раменском районе Московской области.

№	Место нахождения	Удаленность от МКАД, км	Площадь участка, сотка	Инженерные коммуникации	Наличие подъездных путей	Стоимость предложения за 1 сотку, руб.	Стоимость предложения, руб.	Источник информации	Контакт
1	Московская область, Раменский городской округ, Лысцево деревня	65	245	Есть возможность подключения	Имеются	17 143	4 200 000	https://ramenskoye.cian.ru/sale/su-burban/188689013/	915 055-99-36
2	Московская область, Раменский район, д. Петровское	50	245	Есть возможность подключения	Имеются	26 531	6 500 000	https://www.geodevelopment.ru/c-atalog/petrovskoe_6235/	(495) 788-80-90
3	Московская область, Раменский городской округ, Бояркино деревня	50	393	Есть возможность подключения	Имеются	16 539	6 500 000	https://ramenskoye.cian.ru/sale/su-burban/228126131/	981 666-38-59
4	Московская область, Раменский городской округ, Колоколово деревня	60	223	Есть возможность подключения	Имеются	31 390	7 000 000	https://ramenskoye.cian.ru/sale/su-burban/233990371/	958 806-81-58
5	Московская область, Раменский городской округ, Ясная Поляна ДНП	52	327,07	Есть возможность подключения	Имеются	19 873	6 500 000	https://ramenskoye.cian.ru/sale/su-burban/255205745/	999 903-09-38
6	Московская область, Раменский городской округ, Давыдово село	61	1627,49	Есть возможность подключения	Имеются	10 000	16 274 900	https://ramenskoye.cian.ru/sale/su-burban/223303956/	926 135-33-66
7	Московская область, Раменский район, д. Давыдово	60	1630	Есть возможность подключения	Имеются	6 500	10 595 000	https://www.geodevelopment.ru/c-atalog/Davydovo_114788/	(495) 788-80-90
8	обл. Московская, р-н Раменский, с п Ульяновское	60	245	Есть возможность подключения	Имеются	3 061	750 000	https://www.domofond.ru/uchasto-kzemli-na-prodazhu-bronnitsy-1817145655	977-492-53-41
9	Московская область, Раменский район, с.Рыболово	50	200	Есть возможность подключения	Имеются	15 000	3 000 000	https://www.domofond.ru/uchasto-kzemli-na-prodazhu-ramenskoe-2859598084	963 754-98-89
10	Московская область, Раменский городской округ, Кузьево деревня	45	750	Есть возможность подключения	Имеются	30 000	22 500 000	https://ramenskoye.cian.ru/sale/su-burban/255029720/	981 666-36-01
11	Московская область, Раменский городской округ, д. Меткомелино	43	239	Есть возможность подключения	Имеются	20 000	4 780 000	https://www.avito.ru/elektroizolyator/zemelnye_uchastki/uchastok_2.39_ga_snt_dnp_2007100448	(977) 769-54-52
12	Московская область, Раменский городской округ, д. Минино	42	3300	Есть возможность подключения	Имеются	20 000	66 000 000	https://www.domofond.ru/uchasto-kzemli-na-prodazhu-rechitsy-2626793401	(968) 551-40-00
13	Московская область, Раменский городской округ, д. Бояркино	30	393	Есть возможность подключения	Имеются	16 539	6 500 000	https://www.domofond.ru/uchasto-kzemli-na-prodazhu-ramenskoe-2426228786	(985) 485-94-53
14	Московская область, Раменский городской округ, с/п Ульяновское	50	490	Есть возможность подключения	Имеются	3 571	1 750 000	https://www.domofond.ru/uchasto-kzemli-na-prodazhu-mescherino-1681462516	(985) 485-94-53

№	Место нахождения	Удаленность от МКАД, км	Площадь участка, сотка	Инженерные коммуникации	Наличие подъездных путей	Стоимость предложения за 1 сотку, руб.	Стоимость предложения, руб.	Источник информации	Контакт
15	Московская область, Раменский городской округ, с/п Ульяновское, Мещерино	55	2415	Есть возможность подключения	Имеются	4 403	10 632 647	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-mescherino-2768304701	(916) 068-53-46
16	Московская область, Раменский городской округ, с/п Ульяновское, д. Новомарьинка	52	468	Есть возможность подключения	Имеются	4 579	2 142 884	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-bronnitsy-2766341435	(985) 512-19-63
17	Московская область, Раменский городской округ, дер. Заворово	45	1225	Есть возможность подключения	Имеются	13 000	15 925 000	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-bronnitsy-255232889	(925) 233-38-53
18	Московская область, Раменский городской округ, ДП Новое Жирово	45	160	Есть возможность подключения	Имеются	37 500	6 000 000	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-elektroizolyator-3208074432	(985) 464-84-14

Источник: данные Интернет, анализ Оценщика

Таблица 8.5-6 Диапазон цен предложений по продаже земельных участков для дачного строительства, расположенные в Раменском районе Московской области.

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	3 061
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	37 500
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	16 424

Источник: расчет Оценщика

Таблица 8.5-7 Предложения по продаже земельных участков для дачного строительства расположенных в Клинском районе Московской области

№	Место нахождения	Удаленность от МКАД, км	Площадь участка, сотка	Инженерные коммуникации	Наличие подъездных путей	Стоимость предложения за 1 сотку, руб.	Стоимость предложения, руб.	Источник информации	Контакт
1	Московская область, Клин городской округ, Коськово деревня	70,00	2900,00	Есть возможность подключения	Имеются	5 517	16 000 000	https://afy.ru/klinskiy-rayon-koskovo/kupit-uchastok/20002787029	985 230-04-23
2	Московская область, Клин городской округ, Егорьевское деревня, 18	75,00	2400,00	Есть возможность подключения	Имеются	4 167	10 000 000	https://www.cian.ru/sale/suburban/217222083/	916 811-31-70
3	Московская область, Волоколамский городской округ, Темниково деревня, ул. Дружбы, 15	100,00	2508,00	Есть возможность подключения	Имеются	10 287	25 800 000	https://www.cian.ru/sale/suburban/249788030/	903 122-42-94
4	Московская область, Клин городской округ, Егорьевское деревня, 18	75,00	2400,00	Есть возможность подключения	Имеются	4 167	10 000 000	https://www.cian.ru/sale/suburban/217222083/	499 399-55-90
5	Московская область, Клин городской округ, Тилятино деревня	100,00	2000,00	Есть возможность подключения	Имеются	7 500	15 000 000	https://www.cian.ru/sale/suburban/219224896/	995 501-71-17
6	Московская область, Клин городской округ, Марков Лес поселок	79,00	650,00	Есть возможность подключения	Имеются	12 308	7 999 999	https://www.cian.ru/sale/suburban/241896755/	977 512-68-13
7	Московская область, Клинский район, сельское поселение Петровское	100,00	3398,00	Есть возможность подключения	Имеются	1 744	5 927 059	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-vysokovsk-2867296315	958 485 49 16

Отчет об оценке земельных участков (59 ед.) расположенных в Раменском, Орехово-Зуевском и Клинском районах Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный»

№	Место нахождения	Удаленность от МКАД, км	Площадь участка, сотка	Инженерные коммуникации	Наличие подъездных путей	Стоимость предложения за 1 сотку, руб.	Стоимость предложения, руб.	Источник информации	Контакт
8	Московская область, Клинский район, сельское поселение Петровское	110,00	2294,00	Есть возможность подключения	Имеются	2 036	4 669 864	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-vysokovsk-2831191116	903 112 66 60
9	Московская область, Волоколамский район, Теряево село, Теряевская ул., 37А	95,00	2500,00	Есть возможность подключения	Имеются	10 000	25 000 000	https://volokolamsk.cian.ru/sale/suburban/207059419/	977 941-48-23
10	Московской области, Клинский район деревня Жестоки	92,00	3000,00	Есть возможность подключения	Имеются	12 833	38 500 000	https://afy.ru/klin/kupit-uchastok/202940456	953 181-00-71
11	обл. Московская, р-н Клинский, сельское поселение Петровское, д. Парфенькино	96,00	8128,54	Есть возможность подключения	Имеются	2 513	20 430 369	https://afy.ru/klinskiy-rayon-parfenkino/kupit-uchastok/20003258876	903-112-66-60

Источник: данные Интернет, анализ Оценщика

Таблица 8.5-8 Диапазон цен предложений по продаже земельных участков для дачного строительства, расположенных в Клинском районе Московской Области

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	1 744
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	12 833
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	6 643

Источник: расчет Оценщика

Таблица 8.5-9 Предложения по продаже земельных участков в дачных поселках в Раменском районе Московской области

№	Место нахождения	Удаленность от МКАД, км	Площадь участка, сотка	Инженерные коммуникации	Наличие подъездных путей	Стоимость предложения за 1 сотку, руб.	Стоимость предложения, руб.	Источник информации	Контакт
1	Московская область, Раменский городской к/п Сеченка Парк	48	10,0	Есть возможность подключения	Имеются	21 450	214 500	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-elektroizolyator-254853112	909 625-62-30
2	Раменский городской округ, коттеджный посёлок Мещёрские Дачи	40	10,00	Есть возможность подключения	Имеются	20 000	200 000	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-rechitsy-3431354537	985 207-17-58
3	Московская область, Раменский район, к. п. Мещёрские Дачи	58	15	Есть возможность подключения	Имеются	24 000	360 000	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-elektroizolyator-2713833408	495 231 95 02
4	Московская область, Раменский район, к/п Мещёрские Дачи	60	8	Есть возможность подключения	Имеются	23 431	187 450	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-elektroizolyator-2084204327	915 377 42 36
5	Московская область, Раменский район, сельское поселение Рыболовское, вблизи д. Старниково	48	6,6	Есть возможность подключения	Имеются	48 485	320 000	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-bronnitsy-1415074739	926 085 81-43
6	Московская обл. Раменский район, сп Никоновское	45	9	Есть возможность подключения	Имеются	25 000	225 000	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-bronnitsy-156942346	929 679 84-28
7	Московская область, Раменский городской округ, Загородный комплекс Зеленый квартал, 132	50	10,00	Есть возможность подключения	Имеются	27 000	270 000	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/253437354/	968 050-10-10

№	Место нахождения	Удаленность от МКАД, км	Площадь участка, сотка	Инженерные коммуникации	Наличие подъездных путей	Стоимость предложения за 1 сотку, руб.	Стоимость предложения, руб.	Источник информации	Контакт
8	Московская область, Раменский городской округ, Шевлягино деревня	53	7,00	Есть возможность подключения	Имеются	35 143	246 000	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/223219082/	926 562-75-85
9	Московская область, Раменский район, с/п Ульяновское	50	10,00	Есть возможность подключения	Имеются	25 000	250 000	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-zhukovskiy-1265379949	968 309-43-88
10	Московская область, Раменский городской округ, Никоновское с/пос	45	9,00	Есть возможность подключения	Имеются	20 000	180 000	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/173309785/	929 679-84-28
11	Московская область, Раменский городской округ, к/п Сеченка Парк	48	10,23	Есть возможность подключения	Имеются	24 438	250 000	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-elektroizolyator-1205462904	926 435-1771
12	Раменский городской округ, Шевлягинского Завода поселок	45	9,00	Есть возможность подключения	Имеются	29 889	269 000	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/253437282/	968 050-10-10

Источник: данные Интернет, анализ Оценщика

Таблица 8.5-10 Диапазон цен предложений по продаже земельных участков в дачных поселках, расположенных в Раменском районе Московской

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	20 000
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	48 485
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	26 986

Источник: расчет Оценщика

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

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

В соответствии с ФСО-7 п. 22:

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

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

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

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

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

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

Ниже более подробно рассмотрим влияние этих факторов на стоимость объекта

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

Возможное значение корректировки на торг для участков приведены в справочнике «Справочнике оценщика недвижимости 2020. Земельные участки. Часть 2», Нижний Новгород, 2020 год. Согласно данным справочника корректировка на торг для земельных участков имеет следующие значения:

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	6,7%	17,3%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,1%	5,5%	14,8%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,4%	9,5%	23,4%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,1%	6,1%	16,1%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,7%	4,4%	15,0%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	8,8%	19,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,8%	6,2%	16,4%

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

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

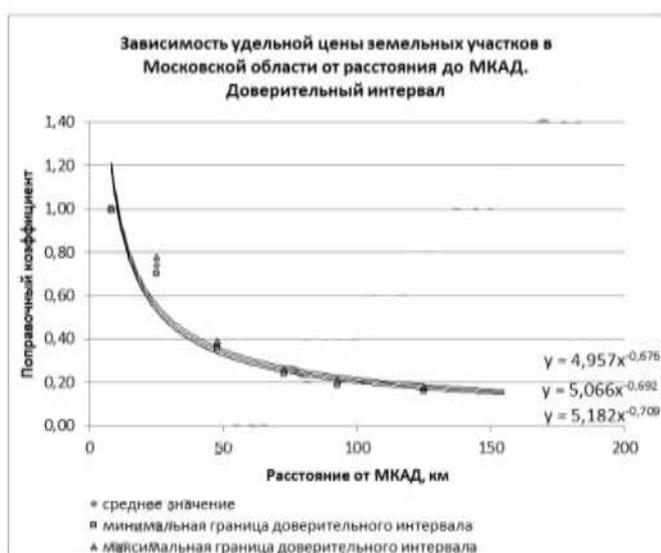
Поэтому размер корректировки на функциональное назначение определить зачастую весьма затруднительно, по причине всего рекомендуется подбирать аналоги сопоставимого с оцениваемым земельным участком функционального назначения.

Удаленность от МКАД

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

Возможное значение корректировки на удаление от МКАД приведены в справочнике «Справочнике оценщика недвижимости 2020. Земельные участки. Часть 1», Нижний Новгород, 2020 год. Согласно данным справочника зависимость цены от удаления от МКАД имеет следующий вид:

График зависимости стоимости земельных участков, расположенных в Московской области, от расстояния до МКАД (в километрах)



Площадь земельного участка.

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

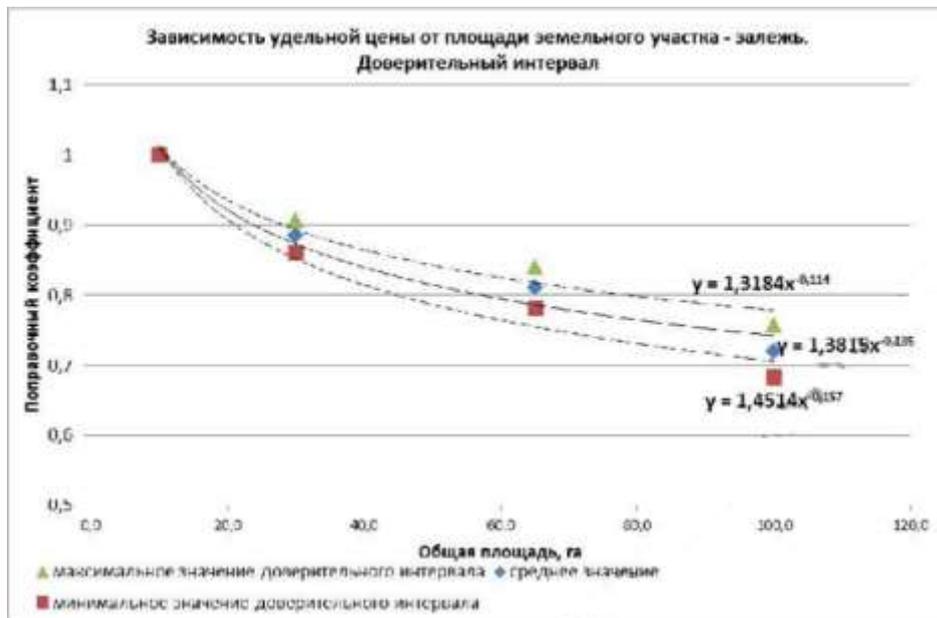
При прочих равных условиях, большие по площади земельные участки могут продаваться по более низкой в пересчете на единицу площади цене, что обуславливается большим сроком экспозиции. В данном случае корректировка рассчитана на основании исследования зависимости цены участков от их площади.

Согласно данным справочника «Справочнике оценщика недвижимости 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения», Нижний Новгород, 2018 год. корректировка на площадь для земельных участков под сельхоз производство имеет следующие значения:

Диапазон корректировок на площадь для участков под сельскохозяйственное производство

Земельные участки, классифицируемые как залежь					
Площадь, га		аналог			
		<10	10-30	30-100	≥100
объект оценки	<10	1,00	1,10	1,29	1,36
	10-30	0,91	1,00	1,17	1,24
	30-100	0,78	0,85	1,00	1,06
	≥100	0,73	0,80	0,94	1,00

Зависимость цены от площади участка сельскохозяйственного назначения



Возможное значение корректировки на площадь для участков под дачное строительство приведены в справочнике «Справочнике оценщика недвижимости 2018. Земельные участки. Часть 2», Нижний Новгород, 2018 год. Согласно данным справочника зависимость цены от площади имеет следующее значение:

Зависимость цены от площади для участков под дачное строительство



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

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

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

Таблица 8.7-1 Диапазон цен предложений по продаже земельных участков для сельскохозяйственного производства, расположенных в Раменском районе Московской области

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	3 500
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	18 000
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	8 587

Источник: расчет Оценщика

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

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	260
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	1 999
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	753

Источник: расчет Оценщика

Таблица 8.7-3 Диапазон цен предложений по продаже земельных участков для дачного строительства, расположенные в Раменском районе Московской области.

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	3 061
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	37 500
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	16 424

Источник: расчет Оценщика

Таблица 8.7-4 Диапазон цен предложений по продаже земельных участков для дачного строительства, расположенных в Клинском районе Московской Области

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	1 744
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	12 833
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	6 643

Источник: расчет Оценщика

Таблица 8.7-5 Диапазон цен предложений по продаже земельных участков в дачных поселках, расположенных в Раменском районе Московской

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	20 000
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	48 485
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	26 986

Источник: расчет Оценщика

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

На цену продажи наиболее существенное влияние оказывают следующие факторы:

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

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

Проведение оценки включало следующие этапы:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

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

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

9.1. Последовательность определения стоимости

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

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

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

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

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

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

- конкретный актив или обязательство, являющееся объектом оценки (в соответствии с его единицей учета);

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

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

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

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

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

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

Для того чтобы добиться наибольшей последовательности и сопоставимости оценок справедливой стоимости и раскрытия соответствующей информации, IFRS 13 устанавливает иерархию справедливой стоимости, которая делит исходные данные для метода оценки, используемые для оценки справедливой стоимости, на три уровня. Иерархия справедливой стоимости отдает наибольший приоритет котированным 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 котированные цены (некорректируемые) на активных рынках для идентичных активов или обязательств, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки. Котированная 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 используются ненаблюдаемые исходные данные.

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

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

9.1.1. Сравнительный (рыночный) подход

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Сравнительный (рыночный) подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

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

9.1.2. Доходный подход

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

Методы оценки доходным подходом:

- методы оценки по приведенной стоимости;
- модели оценки опциона, такие как формула Блэка-Шоулса-Мертонна 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 ниже следующие 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 прямо пропорционально влияет на стоимость опциона. Таким образом, если известна стоимость опциона, то можно определить уровень волатильности ожидаемой рынком¹².
- Биномиальная модель предполагает больший объем вычислений, чем модель Блэка-Шоулза и позволяет вводить собственное распределение цен. Данная модель также известна как биномиальная модель Кокса-Росса-Рубинштейна или C-11-П-модель.
- Биномиальная модель дает представление о детерминантах стоимости опциона. Она определяется не ожидаемой ценой актива, а его текущей ценой, которая, естественно, отражает ожидания, связанные с будущим. Биномиальная модель в гораздо большей степени приспособлена для анализа досрочного исполнения опциона, поскольку в ней учитываются денежные потоки в каждом периоде времени, а не только на момент истечения¹³.

Метод дисконтированных денежных потоков

¹² Источник: данные интернет-портала «Economicportal»: Модель Блэка-Шоулза (http://www.economicportal.ru/ponyatiya-all/black_scholes_model.html)

¹³ Источники: Лоренс Дж. МакМиллан. МакМиллан «Об опционах» — М.: «ИК «Аналитика», 2002 г. (<http://economy-ru.com/forex-treiding/binomialnaya-model.html>); Большая Энциклопедия Нефти Газа (<http://www.ngpedia.ru/id159752p1.html>)

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

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

В соответствии с п. 15 ФСО № 1 доходный подход - это совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

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

9.1.3. Затратный подход

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

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

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

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

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

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

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

Вывод: Из проведенного выше анализа следует, что МСФО и ФСО включают в себя 3 подхода при проведении оценки. Исключением является различие в наименовании сравнительного подхода, по МСФО данный подход называется рыночным. Три подхода к оценке независимы друг от друга, хотя каждый из них основывается на одних и тех же экономических принципах.

Предполагается, что все три подхода должны приводить к одинаковому результату, однако, окончательное заключение о стоимости зависит от рассмотрения всех используемых данных и от особенностей согласования всех показателей.

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

9.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

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

Применение метода сравнительных продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

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

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

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

Выбор единицы сравнения

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

При продажах земель используются следующие единицы сравнения:

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

При анализе продаж застроенных участков используются следующие единицы сравнения:

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

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

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах

Были проанализированные данные из открытых источников по продаже земельных участков раздел 8.5 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому может быть отнесен оцениваемый объект (скрины объявлений расположены в приложении 3).

Правила отбора объектов-аналогов для проведения расчетов

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

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

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

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

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

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

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

Определение стоимости объектов оценки расположенных в Раменском районе

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

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

- -Площадь <10 гектар
- -Удаление от МКАД 45 км.
- -Подъездные пути - имеются
- -Коммуникации – есть возможность подключения

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

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

Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Источник информации		https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-ramenskoe-170330653	https://www.geodevelopment.ru/catalog/Slobodino_231501/	https://www.geodevelopment.ru/catalog/Petrovskoe_159364/	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-bronnitsy-3438587955
Контакт		(905) 506-0980	(495) 788-80-90	(495) 788-80-90	(966) 222-43-41
Местоположение	Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Фенино	Московская область, Раменский район, д. Меткомелино	Московская область, Раменский район, с. Слободино	Московская область, Раменский район, с. Петровское	Московская область, Раменский район, с/п Никоновское, деревня Косякино, квартал 21

Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Направление	Юго-восточное	Юго-восточное	Юго-восточное	Юго-восточное	Юго-восточное
Удаленность от МКАД	43	50	51	38	52
Категория земли	Земли сельскохозяйственного назначения				
Разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства				
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Площадь участка, сотка	<1000	200,00	1131,00	500,00	1225,00
Инженерные коммуникации	Есть возможность подключения				
Подъездные пути	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Стоимость предложения за 1 сотку, руб.		3500	4000	6000	4082

Источник: составлено Оценщиком

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

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена продажи (предложения)	руб./сот.		3 500	4 000	6 000	4 082
Общая площадь	сот.		200,00	1 131,00	500,00	1 225,00
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав						
Качество прав		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена			3 500	4 000	6 000	4 082
Обременения		Доверительное управление	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		3 500	4 000	6 000	4 082
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки						
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		3 500	4 000	6 000	4 082
Условия продажи						
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		3 500	4 000	6 000	4 082
Условия рынка						
Дата предложения			Актуально на дату оценки			
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		3 500	4 000	6 000	4 082
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-23,40%	-23,40%	-23,40%	-23,40%
Скорректированная цена	руб./сот.		2 681	3 064	4 596	3 127
Местоположение и окружение объекта						

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Место нахождения		Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Фенино	Московская область, Раменский район, д. Меткомелино	Московская область, Раменский район, с. Слободино	Московская область, Раменский район, с. Петровское	Московская область, Раменский район, с/п Никоновское, деревня Косякино, квартал 21
Направление		Юго-восточное	Юго-восточное	Юго-восточное	Юго-восточное	Юго-восточное
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		2 681	3 064	4 596	3 127
Удаленность от МКАД	км	43	50	51	38	52
Корректировка	%		11,00%	12,50%	-8,20%	14,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		2 976	3 447	4 219	3 565
Использование или зонирование						
Категория земли		Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		2 976	3 447	4 219	3 565
Вид разрешенного использования		Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		2 976	3 447	4 219	3 565
Физические характеристики						
Площадь земельного участка	сот.	< 1000	200,00	1 131,00	500,00	1 225,00
Корректировка	%		0,00%	10,00%	0,00%	10,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		2 976	3 792	4 219	3 922
Экономические характеристики						
Доступные инженерные коммуникации		Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		2 976	3 792	4 219	3 922
Качество подъездных путей		Имеются	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		2 976	3 792	4 219	3 922
Выводы						
Общая чистая коррекция	%		11,00%	22,50%	8,20%	24,00%
Весовой коэффициент			0,261	0,237	0,268	0,234
Вклад аналога	руб.		777	899	1131	918
Удельная стоимость за 1 сотку	руб./сот.	3 725				

Источник: составлено Оценщиком

Комментарии к расчетным таблицам:

Условия сделки (корректировка на торг, уторгование).

Возможное значение корректировки на торг для участков приведены в справочнике «Справочнике оценщика недвижимости 2020. Земельные участки. Часть 2», Нижний Новгород, 2020 год. Согласно данным справочника корректировка на торг для земельных участков имеет следующие значения:

Диапазон корректировок на уторгование для земельных участков

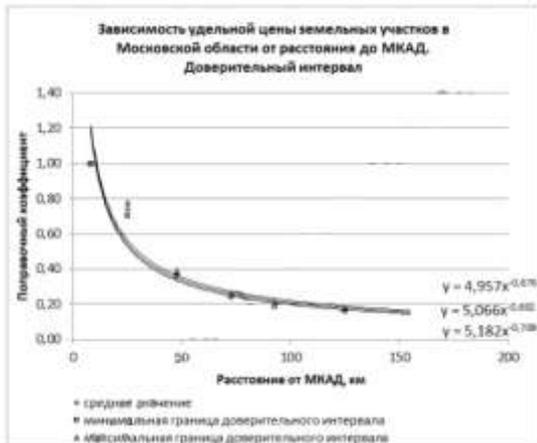
Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	6,7%	17,3%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,1%	5,5%	14,8%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,4%	9,5%	23,4%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,1%	6,1%	16,1%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,7%	4,4%	15,0%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	8,8%	19,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,8%	6,2%	16,4%

Учитывая назначение, расположение и размеры земельных участков корректировка на торг принята в размере максимального значения диапазона для земельных участков сельскохозяйственного назначения (-23,4%).

Удаление от МКАД

Возможное значение корректировки на удаление от МКАД приведены в справочнике «Справочнике оценщика недвижимости 2020. Земельные участки. Часть 1», Нижний Новгород, 2020 год. Согласно данным справочника зависимость цены от удаления от МКАД имеет следующий вид:

График зависимости стоимости земельных участков, расположенных в Московской области, от расстояния до МКАД (в километрах)



Корректировка рассчитывалась по формуле $K=5,066 \cdot X^{-0,692}$

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

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Удаленность от МКАД, км.	43	50	51	38	52
Модельная корректировка	0,3752	0,3380	0,3334	0,4087	0,3290
Корректировка		11,0%	12,5%	-8,2%	14,0%

Корректировки на площадь для участков под сельхоз производство

Согласно данным справочника «Справочник оценщика недвижимости 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения», Нижний Новгород, 2018 год. корректировка на площадь для земельных участков под сельхоз производство имеет следующие значения:

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

Земельные участки, классифицируемые как залежь					
Площадь, га		аналог			
		<10	10-30	30-100	≥100
объект оценки	<10	1,00	1,10	1,29	1,36
	10-30	0,91	1,00	1,17	1,24
	30-100	0,78	0,85	1,00	1,06
	≥100	0,73	0,80	0,94	1,00

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

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Площадь объекта сот.	<1000	200,00	1 131,00	500,00	1 225,00
Площадь объекта га.	<10	2,00	11,31	5,00	12,25
Диапазон площади, га.	<10 га	<10	10-30	<10	10-30
Корректировка		0,00%	10,00%	10,00%	10,00%

Внесение весовых коэффициентов

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

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

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

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

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

S_1 - сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

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

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

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

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

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

№ п/п	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Удельная стоимость за 1 сотку условного участка, руб.	Корректировка на площадь	Скорректированная стоимость, руб.	Удаление от МКАД, км.	Корректировка на удаление от МКАД, %	Скорректированная стоимость, руб.	Справедливая стоимость (округленно), руб.
1	50:23:0020394:5	70 400	3 725	0%	3 725	45	-3,10%	3 610	2 541 400
2	50:23:0020394:6	119 158	3 725	-9%	3 390	45	-3,10%	3 285	3 914 300
3	50:23:0020394:9	21 109	3 725	0%	3 725	45	-3,10%	3 610	762 000
4	50:23:0020394:19	28 283	3 725	0%	3 725	45	-3,10%	3 610	1 021 000
5	50:23:0020394:15	23 096	3 725	0%	3 725	45	-3,10%	3 610	833 800
6	50:23:0020394:14	27 622	3 725	0%	3 725	45	-3,10%	3 610	997 200
7	50:23:0020394:13	21 157	3 725	0%	3 725	45	-3,10%	3 610	763 800
8	50:23:0010367:10	29 835	3 725	0%	3 725	43	0,00%	3 725	1 111 400
9	50:23:0010367:7	20 483	3 725	0%	3 725	43	0,00%	3 725	763 000
10	50:23:0010367:9	20 189	3 725	0%	3 725	43	0,00%	3 725	752 000
11	50:23:0010378:568	27 606	3 725	0%	3 725	43	-3,10%	3 725	1 028 300
	Итого								14 488 200

Источник: составлено Оценщиком

Определение стоимости объекта оценки расположенного в Орехово-Зуевском районе

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

Таблица 9.2-7 Характеристики сопоставимых объектов, используемых для расчета стоимости земельного участка под сельскохозяйственное производство в Орехово-Зуевском районе

Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Источник информации		https://www.cian.ru/sale/surburban/255686717/	https://www.avito.ru/likino-dulevo/zemelnye_uchastki/uchastok_1376_ga_snt_dnp_2121249182	https://www.avito.ru/roshal/zemelnye_uchastki/uchastok_3239_ga_snt_dnp_1478696837
Контакт		968 005-40-88	932 444-51-40	915 276-99-19
Местоположение	Московская область, Орехово-Зуевский район, с.п. Белавинское, д. Губино	Московская область, Шатура городской округ, Бордуки деревня	Московская область, Орехово-Зуевский район, сельское поселение Горское, восточнее д. Сальково	Московская область, Шатурский район, вблизи д. Алексинотуголес
Направление	Восточное	Восточное	Восточное	Восточное
Категория земли	Земли сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Площадь участка, сотка	27 064,22	2400	1376	3239
Инженерные коммуникации	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения
Подъездные пути	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Стоимость предложения за 1 сотку, руб.		750	1 999	679

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 9.2-8 Расчет стоимости 1 сотки земельного участка с кадастровым номером 50:24:0060416:10 расположенного в Орехово-Зуевском районе

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена продажи (предложения)	руб./сот.		750	1 999	679
Общая площадь	сот.		2 400,00	1 376,00	3 239,00
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав					
Качество прав		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена			750	1 999	679
Обременения		Доверительное управление	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		750	1 999	679
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки					
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		750	1 999	679
Условия продажи					
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		750	1 999	679
Условия рынка					

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
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.		750	1 999	679
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-23,40%	-23,40%	-23,40%
Скорректированная цена	руб./сот.		575	1 531	520
Местоположение и окружение объекта					
Место нахождения		Московская область, Орехово-Зуевский район, с.п. Белавинское, д. Губино	Московская область, Шатура городской округ, Бордуки деревня	Московская область, Орехово-Зуевский район, сельское поселение Горское, восточнее д. Сальково	Московская область, Шатурский район, вблизи д. Алексино-Туголес
Направление/шоссе		Восточное	Восточное	Восточное	Восточное
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		575	1 531	520
Удаленность от МКАД	км	90	120	85	120
Корректировка	%		22,00%	-4,00%	22,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		702	1 470	634
Использование или зонирование					
Категория земли		Земли сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		702	1 470	634
Вид разрешенного использования		Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		702	1 470	634
Физические характеристики					
Площадь земельного участка	сот.	27 064,22	2 400,00	1 376,00	3 239,00
Корректировка	%		-28,00%	-33,00%	-25,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		505	985	476
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.		505	985	476
Качество подъездных путей		Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		505	985	476
Выводы					
Общая чистая коррекция	%		50,00%	37,00%	47,00%
Весовой коэффициент			0,3210	0,3515	0,3275
Вклад аналога	Руб.		162	346	156
Удельная стоимость за 1 сотку	руб./сот.	664			

Источник: составлено Оценщиком

Комментарии к расчетным таблицам:

Условия сделки (корректировка на торг, уторгование).

Возможное значение корректировки на торг для участков приведены в справочнике «Справочнике

оценщика недвижимости 2020. Земельные участки. Часть 2», Нижний Новгород, 2020 год. Согласно данным справочника корректировка на торг для земельных участков имеет следующие значения:

Диапазон корректировок на уторгование для земельных участков

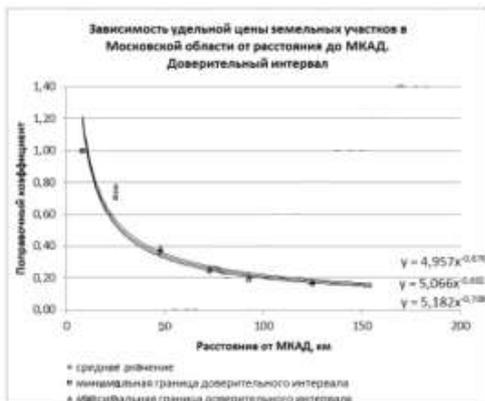
Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	6,7%	17,3%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,1%	5,5%	14,8%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,4%	9,5%	23,4%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,1%	6,1%	16,1%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,7%	4,4%	15,0%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	8,8%	19,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,8%	6,2%	16,4%

Учитывая назначение, расположение и размеры земельных участков корректировка на торг принята в размере максимального значения диапазона для земельных участков сельскохозяйственного назначения (-23,4%).

Удаление от МКАД

Возможное значение корректировки на удаление от МКАД приведены в справочнике «Справочнике оценщика недвижимости 2020. Земельные участки. Часть 1», Нижний Новгород, 2020 год. Согласно данным справочника зависимость цены от удаления от МКАД имеет следующий вид:

График зависимости стоимости земельных участков, расположенных в Московской области, от расстояния до МКАД (в километрах)



Корректировка рассчитывалась по формуле $K=5,066 \cdot X^{-0,692}$

Таблица 9.2-9 Расчет корректировки на удаленность от МКАД для участка под сельхоз производство

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Удаленность от МКАД, км.	90	120	85	120
Модельная корректировка	0,2251	0,1844	0,2342	0,1844
Корректировка		22%	-4%	22%

Корректировки на площадь для участков под сельхоз производство

Возможные величины корректировок на площадь для участков под сельхоз производство указаны в справочнике «Справочнике оценщика недвижимости 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения», Нижний Новгород, 2018 год. Согласно данным справочника корректировка на площадь для земельных участков под сельхоз производство имеет следующие значения:

Зависимость цены от площади участка

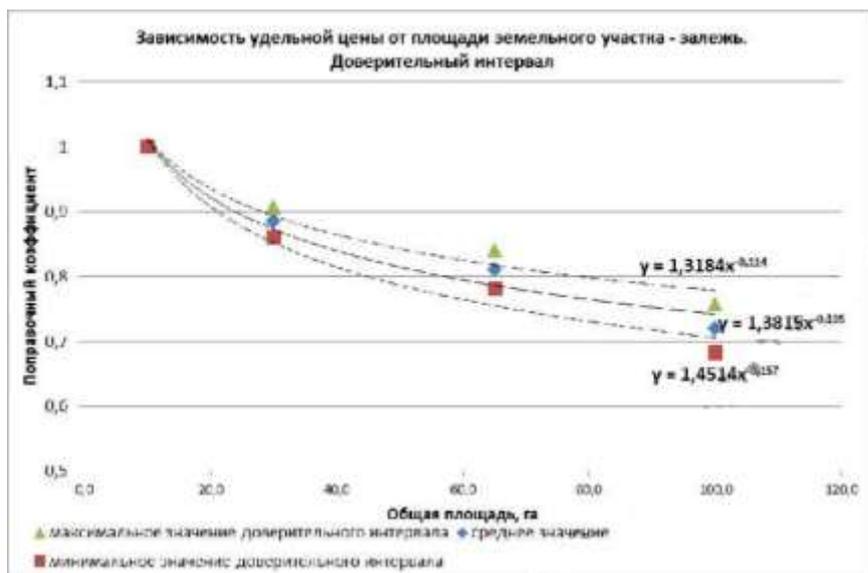


Таблица 9.2-10 Расчет корректировки на площадь для участка под сельхоз производство расположенного в Орехово-Зуевском районе

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь объекта сот.	27 064,22	2 400,00	1 376,00	3 239,00
Диапазон площади, га.	0,649	0,900	0,970	0,864
Корректировка		-28%	-33%	-25%

Внесение весовых коэффициентов

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

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

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

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

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

S_1 - сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n -го аналога.

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

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

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

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

Таблица 9.2-11 Итоговый расчет стоимости земельного участка под сельхоз производство расположенного в Орехово-Зуевском районе Московской области

№ п/п	Кадастровый номер	Местонахождение (адресный ориентир)	Общая площадь, кв.м	Удельная стоимость за 1 сотку, руб.	Справедливая стоимость (округленно), руб.
1	50:24:0060416:10	Московская область, Орехово-Зуевский район, с.п. Белавинское, д. Губино	2 706 422	664	17 970 600
	Итого				17 970 600

Источник: составлено Оценщиком

Определение стоимости земельных участков для дачного строительства расположенных в Раменском

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

Определение стоимости объектов оценки расположенных в Раменском районе

Так как в составе объекта оценки входит 45 земельных массивов для дачного строительства расположенных в Раменском районе, Оценщик принял для них следующий порядок расчетов:

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

- -Площадь участка 773 соток
- -Удаление от МКАД 51 км.
- -Подъездные пути: Имеются
- -Коммуникации: Есть возможность подключения.

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

Таблица 9.2-12 Характеристики сопоставимых объектов, используемых для расчета справедливой стоимости земельных участков для дачного строительства расположенных в Раменском районе

Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Источник информации		https://www.geodevelopment.ru/catalog/Davydovo_114788/	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/255393049/	https://www.domofond.ru/uc/hastokzemli-na-prodazhu-ramenskoe-2426228786/
Контакт		(495) 788-80-90	994 222-42-14	(985) 485-94-53
Местоположение	Московская область, Раменский район	Московская область, Раменский район, д. Давыдово	Московская область, Раменский городской округ, Ульяновское с/пос	Московская область, Раменский городской округ, д. Бояркино
Направление	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное
Удаленность от МКАД	51	60	60	30
Категория земли	Земли сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Под дачное строительство	Под дачное строительство	Под дачное строительство	Под дачное строительство
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Площадь участка, сотка	773	1630	245	393
Инженерные коммуникации	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения
Подъездные пути	Имеются\	Имеются	Имеются	Имеются
Стоимость предложения за 1 сотку, руб.		6500	8163	16539
Стоимость предложения за участок, руб.		10 595 000	2 000 000	6 500 000

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 9.2-13 Расчет удельной стоимости за 1 сотку условного участка, под дачное строительство в Раменском районе

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена продажи (предложения)	руб./сот.		6 500	8 163	16 539

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь	сот.		1 630,00	245,00	393,00
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав					
Качество прав		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		6 500	8 163	16 539
Обременения		Доверительное управление	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		6 500	8 163	16 539
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки					
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		6 500	8 163	16 539
Условия продажи					
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		6 500	8 163	16 539
Условия рынка					
Дата предложения			Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		6 500	8 163	16 539
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-15,00%	-15,00%	-15,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		5 525	6 939	14 058
Местоположение и окружение объекта					
Место нахождения		Московская область, Раменский район, с.п. Гжельское, д. Минино	Московская область, Раменский район, д. Давыдово	Московская область, Раменский городской округ, Ульяновское с/пос	Московская область, Раменский городской округ, д. Бояркино
Направление		Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		5 525	6 939	14 058
Удаленность от МКАД	км	51	60	60	30
Корректировка	%		11,90%	11,90%	-30,70%
Скорректированная цена	руб./сот.		6 182	7 765	9 742
Использование или зонирование					
Категория земли		Земли сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		6 182	7 765	9 742
Вид разрешенного использования		Дачное строительство	Дачное строительство	Дачное строительство	Дачное строительство
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		6 182	7 765	9 742
Физические характеристики					
Площадь земельного участка	сот.	773	1 630,00	245,00	393,00
Корректировка	%		9,10%	-14,30%	-9,10%

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Скорректированная цена	руб./сот.		6 745	6 655	8 855
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.		6 745	6 655	8 855
Качество подъездных путей		Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		6 745	6 655	8 855
Выводы					
Общая чистая коррекция	%		21,00%	26,20%	39,80%
Весовой коэффициент			0,35407	0,33948	0,30645
Вклад аналога	Руб.		2388	2259	2714
Удельная стоимость за 1 сотку	руб./сот.	7 361			

Источник: составлено Оценщиком

Комментарии к расчетным таблицам:

Условия сделки (корректировка на торг, уторгование).

Возможное значение корректировки на торг для участков приведены в справочнике «Справочнике оценщика недвижимости 2020. Земельные участки. Часть 2», Нижний Новгород, 2020 год. Согласно данным справочника корректировка на торг для земельных участков имеет следующие значения:

Диапазон корректировок на уторгование для земельных участков

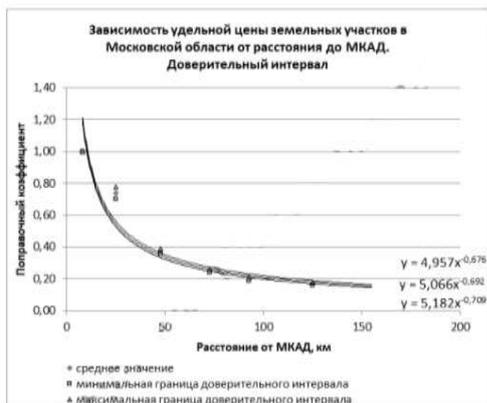
Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	6,7%	17,3%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,1%	5,5%	14,8%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,4%	9,5%	23,4%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,1%	6,1%	16,1%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,7%	4,4%	15,0%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	8,8%	19,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,8%	6,2%	16,4%

Учитывая размеры земельных участков (земельные массивы) корректировка на торг принята в размере максимального значения диапазона для земельных участков сельскохозяйственного значения (-15%).

Корректировка на удаление от МКАД

Возможное значение корректировки на удаление от МКАД приведены в справочнике «Справочнике оценщика недвижимости 2020. Земельные участки. Часть 1», Нижний Новгород, 2020 год. Согласно данным справочника зависимость цены от удаления от МКАД имеет следующий вид:

График зависимости стоимости земельных участков, расположенных в Московской области, от расстояния до МКАД (в километрах)



Корректировка рассчитывалась по формуле $K=5,066 \cdot X^{-0,692}$

Таблица 9.2-14 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.	51	60	60	30
Модельная корректировка	0,3334	0,2980	0,2980	0,4814
Корректировка		11,9%	11,9%	-30,7%

Корректировки на площадь для участков под дачное строительство

Согласно аналитическим исследованиям ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», результаты которого приведены в «Справочнике оценщика недвижимости 2018. Земельные участки. Часть 2», Нижний Новгород, 2018 год, зависимость цены от площади имеет следующий вид:

Зависимость удельной цены от площади

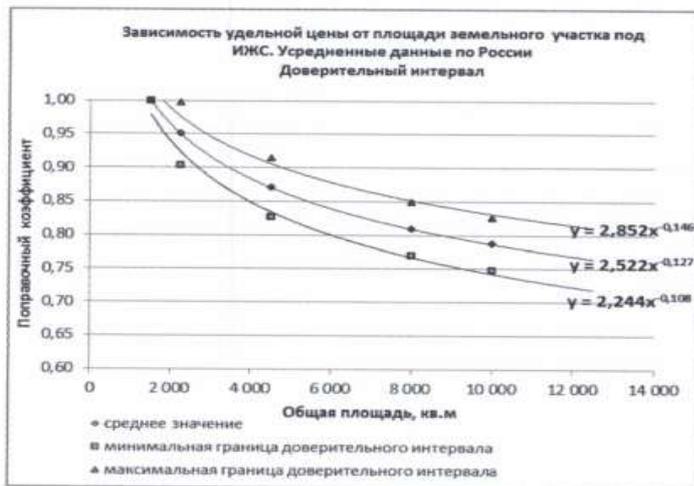


Рис. 21

Таблица 9.2-15 Расчет корректировки на площадь для массива расположенного в Раменском районе

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь сот.	773,00	1 630,00	245,00	393,00
Площадь кв.м.	77 300	163 000	24 500	39 300
Коэффициент корректировки	0,60	0,55	0,70	0,66
Корректировка		9,1%	-14,3%	-9,1%

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 предполагается по следующей формуле:

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

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A – сумма корректировок по всем аналогам;

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

S_1 – сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 – сумма корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма корректировок n -го аналога.

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

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

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

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

Таблица 9.2-16 Расчет стоимости земельных массивов для дачного строительства расположенных в Раменском районе Московской области

№ п/п	Кадастровый номер	Расстояние от МКАД, км	Общая площадь, сотка	Удельная стоимость за 1 сотку условного участка, руб.	Корректировка на удаленность	Скорректированная цена, руб.	Корректировка на площадь	Скорректированная цена, руб.	Справедливая стоимость (округленно), руб.
1.	50:23:0010378:10	46	916,70	7 361	7,40%	7 906	-2,14%	7 737	7 092 500
2.	50:23:0010378:20	46	3 873,92	7 361	7,40%	7 906	-18,51%	6 443	24 959 700
3.	50:23:0010378:187	46	295,42	7 361	7,40%	7 906	12,99%	8 933	2 639 000
4.	50:23:0010378:189	46	297,97	7 361	7,40%	7 906	12,87%	8 924	2 659 100
5.	50:23:0010378:188	46	273,96	7 361	7,40%	7 906	14,08%	9 019	2 470 800
6.	50:23:0010378:192	46	158,22	7 361	7,40%	7 906	22,32%	9 671	1 530 100
7.	50:23:0010378:557	46	276,06	7 361	7,40%	7 906	13,97%	9 010	2 487 300
8.	50:23:0010378:564	46	276,06	7 361	7,40%	7 906	13,97%	9 010	2 487 300
9.	50:23:0010378:567	46	278,29	7 361	7,40%	7 906	13,85%	9 001	2 504 900
10.	50:23:0010378:565	46	276,06	7 361	7,40%	7 906	13,97%	9 010	2 487 300
11.	50:23:0010378:566	46	276,06	7 361	7,40%	7 906	13,97%	9 010	2 487 300
12.	50:23:0010378:558	46	275,58	7 361	7,40%	7 906	14,00%	9 013	2 483 800
13.	50:23:0010378:559	46	268,98	7 361	7,40%	7 906	14,35%	9 041	2 431 800
14.	50:23:0010367:6	46	267,63	7 361	7,40%	7 906	14,42%	9 046	2 421 000
15.	50:23:0010378:560	46	276,05	7 361	7,40%	7 906	13,97%	9 010	2 487 200
16.	50:23:0010378:561	46	266,05	7 361	7,40%	7 906	14,51%	9 053	2 408 600
17.	50:23:0010378:562	46	276,06	7 361	7,40%	7 906	13,97%	9 010	2 487 300
18.	50:23:0010378:563	46	276,05	7 361	7,40%	7 906	13,97%	9 010	2 487 200
19.	50:23:0020459:22	55	296,00	7 361	-5,09%	6 986	12,97%	7 892	2 336 000
20.	50:23:0020379:20	51	1 209,83	7 361	0,00%	7 361	-5,53%	6 954	8 413 200
21.	50:23:0020379:8	51	946,00	7 361	0,00%	7 361	0,00%	7 361	6 963 500
22.	50:23:0020379:7	51	1 297,00	7 361	0,00%	7 361	-6,36%	6 893	8 940 200
23.	50:23:0020393:13	50	6 203,76	7 361	1,38%	7 463	-23,24%	5 729	35 541 300
24.	50:23:0020379:9	51	2 715,00	7 361	0,00%	7 361	-14,75%	6 275	17 036 600
25.	50:23:0020379:19	51	166,64	7 361	0,00%	7 361	21,52%	8 945	1 490 600
26.	50:23:0020379:14	51	231,19	7 361	0,00%	7 361	16,57%	8 581	1 983 800
27.	50:23:0020379:5	51	773,00	7 361	0,00%	7 361	0,00%	7 361	5 690 100
28.	50:23:0020379:13	51	2 262,98	7 361	0,00%	7 361	-12,75%	6 422	14 532 900
29.	50:23:0020462:5	57	9 084,98	7 361	-7,41%	6 816	-26,87%	4 985	45 288 600
30.	50:23:0000000:160253	51	968,44	7 361	0,00%	7 361	-2,82%	7 153	6 927 300
31.	50:23:0000000:160254	51	2 109,02	7 361	0,00%	7 361	-11,97%	6 480	13 666 500
32.	50:23:0000000:160257	51	8 240,78	7 361	0,00%	7 361	-25,96%	5 450	44 912 300

№ п/п	Кадастровый номер	Расстояние от МКАД, км	Общая площадь, сотка	Удельная стоимость за 1 сотку условного участка, руб.	Корректировка на удаленность	Скорректированная цена, руб.	Корректировка на площадь	Скорректированная цена, руб.	Справедливая стоимость (округленно), руб.
33.	50:23:0000000:160255	51	2 114,73	7 361	0,00%	7 361	-12,00%	6 478	13 699 200
34.	50:23:0000000:161240	47	2302,95	7 361	5,81%	7 789	-12,95%	6 780	15 614 000
35.	50:23:0000000:161241	47	2630,61	7 361	5,81%	7 789	-14,40%	6 667	17 538 300
36.	50:23:0020393:1894	47	3013,29	7 361	5,81%	7 789	-15,87%	6 553	19 746 100
37.	50:23:0010358:120	57	291,52	7 361	-7,41%	6 816	13,18%	7 714	2 248 800
38.	50:23:0010358:122	57	289,75	7 361	-7,41%	6 816	13,27%	7 720	2 236 900
39.	50:23:0010358:121	57	298,26	7 361	-7,41%	6 816	12,86%	7 693	2 294 500
40.	50:23:0010358:128	57	296,14	7 361	-7,41%	6 816	12,96%	7 699	2 280 000
41.	50:23:0010371:23	57	298,30	7 361	-7,41%	6 816	12,85%	7 692	2 294 500
42.	50:23:0010371:26	57	299,17	7 361	-7,41%	6 816	12,81%	7 689	2 300 300
43.	50:23:0010371:27	57	294,91	7 361	-7,41%	6 816	13,02%	7 703	2 271 700
44.	50:23:0010371:22	57	291,43	7 361	-7,41%	6 816	13,19%	7 715	2 248 400
45.	50:23:0010371:17	57	297,13	7 361	-7,41%	6 816	12,91%	7 696	2 286 700
	Итого								371 794 500

Источник: составлено Оценщиком

Определение стоимости земельного участка предназначенного под дорогу

В состав объекта оценки входит земельный участок, который по информации от заказчика предназначен под зоны общего пользования (дороги) и иное использование земельных участков не предусмотрено. Оценщик принял следующий порядок расчетов:

1 этап: определяем рыночную стоимость 1 сотки «коммерческих» земельных участков (т.е. участков, подлежащих продаже и дальнейшему использованию под дачное строительство);

Условный участок обладает следующими характеристиками:

- Площадь 21,82 соток;
- Удаление от МКАД 51 км.
- Подъездные пути: Имеются
- Коммуникации: Есть возможность подключения.

2 этап: Внесение корректировок по основным ценообразующим факторам и расчет корректировки на назначение участка;

Таблица 9.2-17 Характеристики сопоставимых объектов, используемых для расчета стоимости земельного участка под дорогу

Характеристики	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Источник информации		https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-elektroizolyator-254853112	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-rechitsy-3431354537	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-elektroizolyator-2084204327	https://ramenskoye.ci-an.ru/sale/suburban/173309785/
Контакт		909 625-62-30	985 207-17-58	915 377 42 36	929 679-84-28
Местоположение	Московская область, Раменский район, с Карпово	Московская область, Раменский городской к/п Сеченка Парк	Раменский городской округ, коттеджный посёлок Мещёрские Дачи	Московская область, Раменский район, к/п Мещёрские Дачи	Московская область, Раменский городской округ, Никоновское с/пос
Направление	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное
Удаленность от МКАД	51	48	40	60	45
Категория земли	Земли сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Под дачное строительство	Под дачное строительство	Под дачное строительство	для дачного строительства	для дачного строительства
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Площадь участка, сотка	20,82	10	10	8	9
Инженерные коммуникации	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения
Подъездные пути	Имеются	Коммерческий участок	Коммерческий участок	Коммерческий участок	Коммерческий участок

Характеристики	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Стоимость предложения за 1 сотку, руб.		21 450	20 000	23 431	20 000

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 9.2-18 Расчет стоимости 1 сотки условного коммерческого участка

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Цена продажи (предложения)	руб./сот.		21 450	20 000	23 431	20 000
Общая площадь	сот.		10,00	10,00	8,00	9,00
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав						
Качество прав		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Обременения		Доверительное управление	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		21 450	20 000	23 431	20 000
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки						
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		21 450	20 000	23 431	20 000
Условия продажи						
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		21 450	20 000	23 431	20 000
Условия рынка						
Время продажи			Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		21 450	20 000	23 431	20 000
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-15,00%	-15,00%	-15,00%	-15,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		18 233	17 000	19 916	17 000
Местоположение и окружение объекта						
Место нахождения		Московская область, Раменский район, с Карпово	Московская область, Раменский городской с/п Ульяновское	Московская область, Раменский городской округ, с/п Рыболовское	Московская область, Раменский район, к/п квартал 38Б	Московская область, Раменский городской округ, Никоновское с/пос
Направление		Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		18 233	17 000	19 916	17 000
Удаленность от МКАД	км	50	48	40	60	45
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		18 233	17 000	19 916	17 000
Использование или зонирование						

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Категория земли		Земли сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		18 233	17 000	19 916	17 000
Вид разрешенного использования		Под дачное строительство	Дачное строительство	Дачное строительство	Дачное строительство	Дачное строительство
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		18 233	17 000	19 916	17 000
Физические характеристики						
Площадь земельного участка	сот.	21,82	10,00	10,00	8,00	9,00
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		18 233	17 000	19 916	17 000
Экономические характеристики						
Доступные инженерные коммуникации		Есть возможность подключения				
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		18 233	17 000	19 916	17 000
Предполагаемое использование земельного участка		Дорога (общественные зоны)	Дачное строительство	Дачное строительство	Дачное строительство	Дачное строительство
Корректировка	%		-75,00%	-75,00%	-75,00%	-75,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		4 558	4 250	4 979	4 250
Выводы						
Общая чистая коррекция	%		75,00%	75,00%	75,00%	75,00%
Весовой коэффициент			0,250	0,250	0,250	0,250
Вклад аналога	руб.		1140	1063	1245	1063
Удельная стоимость за 1 сотку	руб./сот.	4 511				

Источник: составлено оценщиком

Комментарии к расчетным таблицам:

Условия сделки (корректировка на торг, уторгование).

Возможное значение корректировки на торг для участков приведены в справочнике «Справочнике оценщика недвижимости 2020. Земельные участки. Часть 2», Нижний Новгород, 2020 год. Согласно данным справочника корректировка на торг для земельных участков имеет следующие значения:

Диапазон корректировок на уторгование для земельных участков

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	6,7%	17,3%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,1%	5,5%	14,8%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,4%	9,5%	23,4%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,1%	6,1%	16,1%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,7%	4,4%	15,0%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	8,8%	19,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,8%	6,2%	16,4%

Учитывая назначение земельного участка (под дорогу) корректировка на торг принята в размере максимального значения диапазона для земельных участков под жилищного строительства (-15,0%).

Корректировка на удаление от МКАД

В связи с тем, что участок не коммерческий, не предназначен для строительства и используется под

дорогу, удаление от МКАД не является ценообразующим фактором для такого вида объекта. В связи с этим корректировка не применяется.

Корректировка на площадь

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

Корректировка на предполагаемое использование земельного участка

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

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

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

Оборотоспособность земельных участков¹⁴ — это такое свойство участков земли, которое выражается в способности (возможности) объектов (земельных участков) свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица) либо иным способом (например, в результате совершения сделок по отчуждению). Соответственно, наличие установленных ограничений по отчуждению или переходу земельных участков от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства или иным способом свидетельствует об изъятии из оборота или ограничении их оборота.

Расчет корректировки на назначение земельного участка, выделенного под зоны общего пользования в дачном поселке (дороги; участки под размещение водозаборных узлов, трансформаторных подстанций, газораспределительных подстанций и проч.) принято считать согласно Методике определения стоимости соразмерной платы за сервитут (автор Федоров Е.В.)¹⁵, согласно которой для определения доли стоимости, приходящейся на убытки вследствие установления сервитута при единовременной выплате выбрано 4 фактора, оказывающих влияние на соразмерную плату за сервитут.

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

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

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

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

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

недвижимости либо в интересах государства, местного самоуправления или местного населения.

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

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

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

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

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

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

Таблица 9.2-19 Расчет корректировки на зоны общего пользования

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

Факторы убытка/ Уровень убытка	Низкий	Умеренный	Средний	Повышенный	Высокий
	0,00%	25,00%	50,00%	75,00%	100,00%
Итого	300,00%				
Количество факторов	4				
Итоговое значение доли стоимости, приходящейся на убытки в следствие установления сервитута	75,00%				

Источник: рассчитано Оценщиком

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

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

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

Внесение весовых коэффициентов

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

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

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

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

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

S_1 - сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

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

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

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

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

Таблица 9.2-20 Расчет корректировки на зоны общего пользования

№ п/п	Объект права	Кадастровый номер	Площадь, сот.	Стоимость за 1 сотку, руб.	Стоимость участка (округленно), руб.
1.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	50:23:0000000:160259	21,82	4 511	98 000

Определение стоимости объекта оценки расположенного в Клинском районе

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

Таблица 9.2-21 Характеристики сопоставимых объектов, используемых для расчета стоимости земельного участка для дачного строительства расположенного в Клинском районе

Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Источник информации		https://afy.ru/klinskiy-rayon-koskovo/kupit-uchastok/20002787029	https://www.cian.ru/sale/su-burban/219224896/	https://www.cian.ru/sale/su-burban/241896755/
Контакт		985 230-04-23	995 501-71-17	977 512-68-13
Местоположение	Московская область, Клинский район, с.п. Петровское, д. Дятлово	Московская область, Клин городской округ, Косково деревня	Московская область, Клин городской округ, Тиликтино деревня	Московская область, Клин городской округ, Марков Лес поселок
Направление/шоссе	Северо-западное	Северо-западное	Северо-западное	Северо-западное
Удаленность от МКАД	100	70,00	100,00	79,00
Категория земли	Земли сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Дачное строительство	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Площадь участка, сотка	9 228,47	2900,00	2000,00	650,00
Инженерные коммуникации	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения
Подъездные пути	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Стоимость предложения за 1 сотку, руб.		5 517	7 500	12 308
Стоимость предложения за участок, руб.		16 000 000	15 000 000	7 999 999

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 9.2-22 Расчет стоимости 1 сотки земельного участка с кадастровым номером 50:03:0070280:22 расположенный в Клинском районе

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена продажи (предложения)	руб./сот.		5 517	7 500	12 308
Общая площадь	сот.		2 900,00	2 000,00	650,00
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав					
Качество прав		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена			5 517	7 500	12 308
Обременения		Доверительное управление	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		5 517	7 500	12 308
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки					
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		5 517	7 500	12 308
Условия продажи					
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		5 517	7 500	12 308
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.		5 517	7 500	12 308
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-15,00%	-15,00%	-15,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		4 689	6 375	10 462
Местоположение и окружение объекта					
Место нахождения		Московская область, Клинский район, с.п. Петровское, д. Дятлово	Московская область, Клин городской округ, Косьюково деревня	Московская область, Клин городской округ, Тиликтино деревня	Московская область, Клин городской округ, Марков Лес поселок
Направление		Северо-западное	Северо-западное	Северо-западное	Северо-западное
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		4 689	6 375	10 462
Удаленность от МКАД	км	100	70	100	79
Корректировка	%		-21,9%	0,0%	-15,0%
Скорректированная цена	руб./сот.		3 662	6 375	8 893
Использование или зонирование					
Категория земли		Земли сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		3 662	6 375	8 893
Вид разрешенного использования		Дачное строительство	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		3 662	6 375	8 893
Физические характеристики					
Площадь земельного участка	сот.	9 228,47	2 900,00	2 000,00	650,00
Корректировка	%		-13,67%	-17,65%	-28,60%
Скорректированная цена	руб./сот.		3 161	5 250	6 350
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.		3 161	5 250	6 350
Качество подъездных путей		Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		3 161	5 250	6 350
Выводы					
Общая чистая коррекция	%		23,83%	45,60%	24,24%
Весовой коэффициент			0,32	0,38	0,30

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Удельная стоимость за 1 сотку	руб./сот.	4 860			

Источник: составлено Оценщиком

Комментарии к расчетным таблицам:

Условия сделки (корректировка на торг, уторгование).

Возможное значение корректировки на торг для участков приведены в справочнике «Справочнике оценщика недвижимости 2020. Земельные участки. Часть 2», Нижний Новгород, 2020 год. Согласно данным справочника корректировка на торг для земельных участков имеет следующие значения:

Диапазон корректировок на уторгование для земельных участков

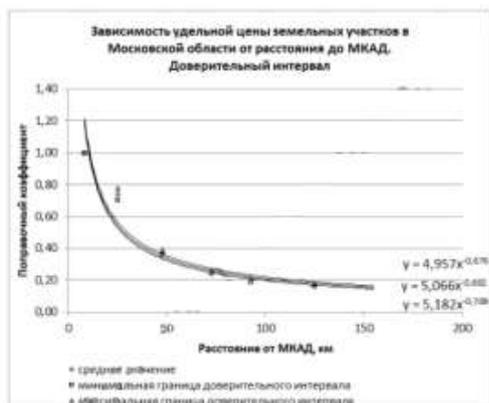
Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	6,7%	17,3%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,1%	5,5%	14,8%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,4%	9,5%	23,4%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,1%	6,1%	16,1%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,7%	4,4%	15,0%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	8,8%	19,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,8%	6,2%	16,4%

Учитывая размеры земельных участков (земельные массивы) корректировка на торг принята в размере максимального значения диапазона для земельных участков сельскохозяйственного значения (-15%).

Корректировка на удаление от МКАД

Возможное значение корректировки на удаление от МКАД приведены в справочнике «Справочнике оценщика недвижимости 2020. Земельные участки. Часть 1», Нижний Новгород, 2020 год. Согласно данным справочника зависимость цены от удаления от МКАД имеет следующий вид:

График зависимости стоимости земельных участков, расположенных в Московской области, от расстояния до МКАД (в километрах)



Корректировка рассчитывалась по формуле $K=5,066 \cdot X^{-0,692}$

Таблица 9.2-23 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.	100	70	100	79
Модельная корректировка	0,20925	0,26783	0,20925	0,24632
Корректировка		-21,9%	0,0%	-15,0%

Корректировки на площадь для участков под дачное строительство

Согласно аналитическим исследованиям ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», результаты которого приведены в «Справочнике оценщика недвижимости 2018. Земельные участки. Часть 2», Нижний Новгород, 2018 год, зависимость цены от

площади имеет следующий вид:

Зависимость удельной цены от площади

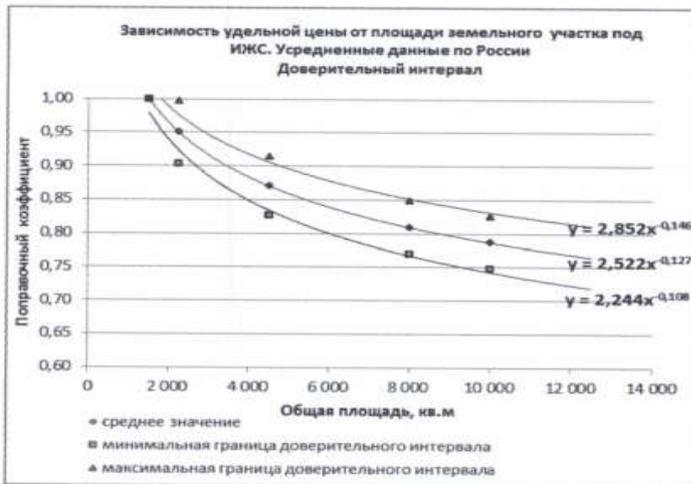


Рис. 21

Таблица 9.2-24 Расчет корректировки на площадь для участка расположенного в Клинском районе

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь сот.	9 228,47	2 900,00	2 000,00	650,00
Площадь кв.м.	922 847	290 000	200 000	65 000
Коэффициент корректировки	0,44073	0,51053	0,53520	0,61731
Корректировка		-13,67%	-17,65%	-28,60%

Источник: составлено Оценщиком

Внесение весовых коэффициентов

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

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

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

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A – сумма корректировок по всем аналогам;

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

S_1 – сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 – сумма корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма корректировок n-го аналога.

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

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

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

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

Таблица 9.2-25 Итоговый расчет стоимости земельного участка с кадастровым номером 50:03:0070280:22 расположенного в Клинском районе

№ п/п	Объект оценки	Кадастровый номер	Площадь, сот.	Скорректированная цена за 1 сотку, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
1	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:03:0070280:22	9 228,47	4 860	44 850 400
	Итого				44 850 400

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 9.2-26 Итоговая стоимость по оцениваемым объектам

№ п/п	Объект оценки	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Стоимость за 1 сотку, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
1	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:10	91 670	7 737	7 092 500
2	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:20	387 392	6 443	24 959 700
3	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:187	29 542	8 933	2 639 000
4	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:189	29 797	8 924	2 659 100
5	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:188	27 396	9 019	2 470 800
6	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:192	15 822	9 671	1 530 100
7	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:557	27 606	9 010	2 487 300
8	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:564	27 606	9 010	2 487 300
9	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:567	27 829	9 001	2 504 900
10	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:565	27 606	9 010	2 487 300
11	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:566	27 606	9 010	2 487 300
12	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:558	27 558	9 013	2 483 800
13	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:559	26 898	9 041	2 431 800
14	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010367:6	26 763	9 046	2 421 000

№ п/п	Объект оценки	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Стоимость за 1 сотку, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
15	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:560	27 605	9 010	2 487 200
16	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:561	26 605	9 053	2 408 600
17	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:562	27 606	9 010	2 487 300
18	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:563	27 605	9 010	2 487 200
19	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020459:22	29 600	7 892	2 336 000
20	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:20	120 983	6 954	8 413 200
21	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:8	94 600	7 361	6 963 500
22	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:7	129 700	6 893	8 940 200
23	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020393:13	620 376	5 729	35 541 300
24	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:9	271 500	6 275	17 036 600
25	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:19	16 664	8 945	1 490 600
26	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:14	23 119	8 581	1 983 800
27	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:5	77 300	7 361	5 690 100
28	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:13	226 298	6 422	14 532 900
29	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020462:5	908 498	4 985	45 288 600
30	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0000000:160253	96 844	7 153	6 927 300
31	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0000000:160254	210 902	6 480	13 666 500
32	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0000000:160257	824 078	5 450	44 912 300

№ п/п	Объект оценки	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Стоимость за 1 сотку, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
33	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0000000:160255	211 473	6 478	13 699 200
34	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0000000:161240	230 295	6 780	15 614 000
35	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0000000:161241	263 061	6 667	17 538 300
36	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020393:1894	301 329	6 553	19 746 100
37	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010358:120	29 152	7 714	2 248 800
38	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010358:122	28 975	7 720	2 236 900
39	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010358:121	29 826	7 693	2 294 500
40	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010358:128	29 614	7 699	2 280 000
41	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010371:23	29 830	7 692	2 294 500
42	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010371:26	29 917	7 689	2 300 300
43	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010371:27	29 491	7 703	2 271 700
44	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010371:22	29 143	7 715	2 248 400
45	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010371:17	29 713	7 696	2 286 700
46	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0000000:160259	2 182	4 511	98 000
47	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:03:0070280:22	922 847	4 860	44 850 400
48	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020394:5	70 400	3 610	2 541 400
49	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020394:6	119 158	3 285	3 914 300
50	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020394:9	21 109	3 610	762 000

№ п/п	Объект оценки	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Стоимость за 1 сотку, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
51	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020394:19	28 283	3 610	1 021 000
52	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020394:15	23 096	3 610	833 800
53	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020394:14	27 622	3 610	997 200
54	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020394:13	21 157	3 610	763 800
55	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0010367:10	29 835	3 725	1 111 400
56	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0010367:7	20 483	3 725	763 000
57	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0010367:9	20 189	3 725	752 000
58	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0010378:568	27 606	3 725	1 028 300
59	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:24:0060416:10	2 706 422	664	17 970 600
	Итого				449 201 700

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Согласно п. 25 ФСО № 1, в случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки, выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата полученного при применении подхода. При согласовании существенно отличающихся от промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в Отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного Оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

При согласовании результатов, в рамках применения каждого подхода Оценщик должен привести в Отчете об оценке описание процедуры соответствующего согласования. Если при согласовании используется взвешивание результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, оценщик должен обосновать выбор использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке, а также использованию разных методов в рамках применения каждого подхода.

В рамках настоящего Отчета Оценщиком для определения стоимости объекта оценки был использован один подход – сравнительный, в связи с высоким соответствием данного подхода рыночным тенденциям, 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 (59 ед.) расположенные в Раменском, Орехово-Зуевском и Клинском районах Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковский»	Не применялся	449 201 700	Не применялся

10.1. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании предоставленной информации, выполненного анализа и расчетов рекомендуемая нами итоговая величина рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки, с необходимыми допущениями и ограничениями составляет:

449 201 700 (Четыреста сорок девять миллионов двести одна тысяча семьсот) рублей, без НДС¹⁶,

в том числе:

№ п/п	Объект оценки	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
1	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:10	91 670	7 092 500
2	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:20	387 392	24 959 700
3	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:187	29 542	2 639 000
4	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:189	29 797	2 659 100
5	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:188	27 396	2 470 800
6	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:192	15 822	1 530 100

¹⁶ В соответствии с подпунктом 6 пункта 2 статьи 146 главы 21 «Налог на добавленную стоимость» Налогового кодекса Российской Федерации операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются налогом на добавленную стоимость.

№ п/п	Объект оценки	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
7	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:557	27 606	2 487 300
8	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:564	27 606	2 487 300
9	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:567	27 829	2 504 900
10	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:565	27 606	2 487 300
11	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:566	27 606	2 487 300
12	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:558	27 558	2 483 800
13	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:559	26 898	2 431 800
14	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010367:6	26 763	2 421 000
15	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:560	27 605	2 487 200
16	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:561	26 605	2 408 600
17	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:562	27 606	2 487 300
18	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:563	27 605	2 487 200
19	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020459:22	29 600	2 336 000
20	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:20	120 983	8 413 200
21	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:8	94 600	6 963 500
22	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:7	129 700	8 940 200
23	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020393:13	620 376	35 541 300
24	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:9	271 500	17 036 600
25	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:19	16 664	1 490 600
26	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:14	23 119	1 983 800
27	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:5	77 300	5 690 100
28	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:13	226 298	14 532 900
29	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020462:5	908 498	45 288 600
30	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0000000:160253	96 844	6 927 300

№ п/п	Объект оценки	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
31	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0000000:160254	210 902	13 666 500
32	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0000000:160257	824 078	44 912 300
33	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0000000:160255	211 473	13 699 200
34	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0000000:161240	230 295	15 614 000
35	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0000000:161241	263 061	17 538 300
36	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020393:1894	301 329	19 746 100
37	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010358:120	29 152	2 248 800
38	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010358:122	28 975	2 236 900
39	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010358:121	29 826	2 294 500
40	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010358:128	29 614	2 280 000
41	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010371:23	29 830	2 294 500
42	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010371:26	29 917	2 300 300
43	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010371:27	29 491	2 271 700
44	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010371:22	29 143	2 248 400
45	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010371:17	29 713	2 286 700
46	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0000000:160259	2 182	98 000
47	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:03:0070280:22	922 847	44 850 400
48	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020394:5	70 400	2 541 400
49	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020394:6	119 158	3 914 300
50	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020394:9	21 109	762 000
51	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020394:19	28 283	1 021 000
52	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020394:15	23 096	833 800

№ п/п	Объект оценки	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
53	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020394:14	27 622	997 200
54	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020394:13	21 157	763 800
55	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0010367:10	29 835	1 111 400
56	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0010367:7	20 483	763 000
57	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0010367:9	20 189	752 000
58	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0010378:568	27 606	1 028 300
59	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:24:0060416:10	2 706 422	17 970 600
	Итого			449 201 700

Оценщик, Делов А.И.



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.¹⁷ на интервал итоговой стоимости объекта оценки влияет три критерия:

Таблица 10.1-1 Интервал итоговой стоимости объекта оценки

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

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

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

Итоговый интервал определяется по следующей формуле:

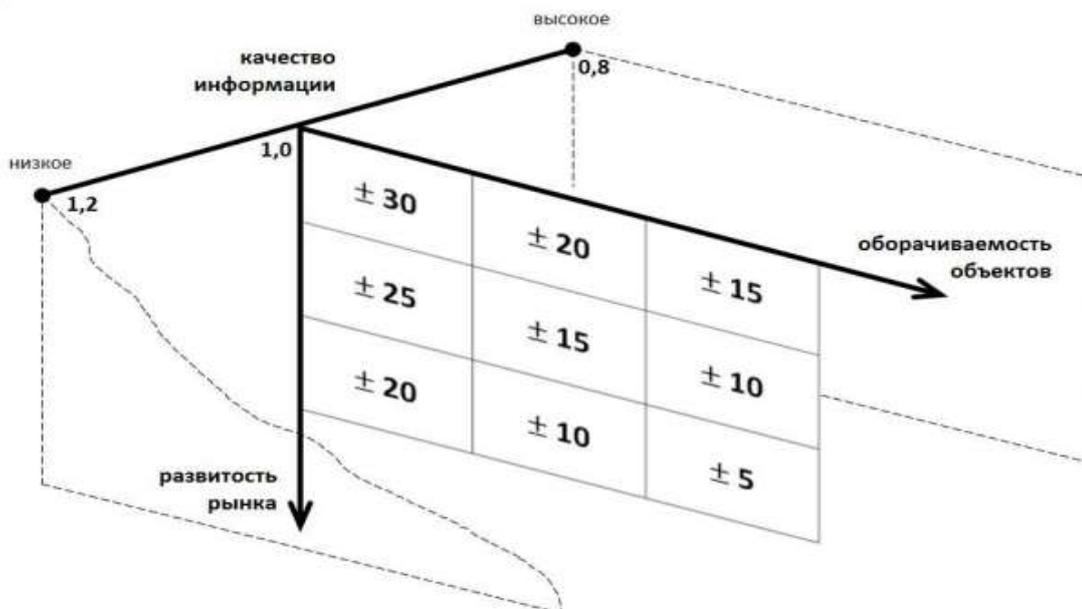
$$i = i_{1,2} * k_3, \text{ где:}$$

i – итоговый интервал стоимости;

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

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

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



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

¹⁷ https://srosovnet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-intervalov-itogovoj-stoimosti_statya.pdf

развитость.

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

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

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

Таблица 10.1-2 Возможные границы интервала стоимости

№ п/п	Объект оценки	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Нижняя граница стоимости, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.	Верхняя граница стоимости, руб.
1	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:10	91 670	5 815 850	7 092 500	8 369 150
2	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:20	387 392	20 466 954	24 959 700	29 452 446
3	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:187	29 542	2 163 980	2 639 000	3 114 020
4	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:189	29 797	2 180 462	2 659 100	3 137 738
5	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:188	27 396	2 026 056	2 470 800	2 915 544
6	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:192	15 822	1 254 682	1 530 100	1 805 518
7	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:557	27 606	2 039 586	2 487 300	2 935 014
8	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:564	27 606	2 039 586	2 487 300	2 935 014
9	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:567	27 829	2 054 018	2 504 900	2 955 782
10	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:565	27 606	2 039 586	2 487 300	2 935 014
11	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:566	27 606	2 039 586	2 487 300	2 935 014

№ п/п	Объект оценки	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Нижняя граница стоимости, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.	Верхняя граница стоимости, руб.
12	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:558	27 558	2 036 716	2 483 800	2 930 884
13	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:559	26 898	1 994 076	2 431 800	2 869 524
14	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010367:6	26 763	1 985 220	2 421 000	2 856 780
15	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:560	27 605	2 039 504	2 487 200	2 934 896
16	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:561	26 605	1 975 052	2 408 600	2 842 148
17	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:562	27 606	2 039 586	2 487 300	2 935 014
18	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010378:563	27 605	2 039 504	2 487 200	2 934 896
19	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020459:22	29 600	1 915 520	2 336 000	2 756 480
20	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:20	120 983	6 898 824	8 413 200	9 927 576
21	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:8	94 600	5 710 070	6 963 500	8 216 930
22	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:7	129 700	7 330 964	8 940 200	10 549 436
23	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020393:13	620 376	29 143 866	35 541 300	41 938 734
24	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:9	271 500	13 970 012	17 036 600	20 103 188
25	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:19	16 664	1 222 292	1 490 600	1 758 908

№ п/п	Объект оценки	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Нижняя граница стоимости, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.	Верхняя граница стоимости, руб.
26	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:14	23 119	1 626 716	1 983 800	2 340 884
27	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:5	77 300	4 665 882	5 690 100	6 714 318
28	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020379:13	226 298	11 916 978	14 532 900	17 148 822
29	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020462:5	908 498	37 136 652	45 288 600	53 440 548
30	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0000000:160253	96 844	5 680 386	6 927 300	8 174 214
31	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0000000:160254	210 902	11 206 530	13 666 500	16 126 470
32	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0000000:160257	824 078	36 828 086	44 912 300	52 996 514
33	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0000000:160255	211 473	11 233 344	13 699 200	16 165 056
34	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0000000:161240	230 295	12 803 480	15 614 000	18 424 520
35	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0000000:161241	263 061	14 381 406	17 538 300	20 695 194
36	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0020393:1894	301 329	16 191 802	19 746 100	23 300 398
37	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010358:120	29 152	1 844 016	2 248 800	2 653 584
38	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010358:122	28 975	1 834 258	2 236 900	2 639 542
39	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010358:121	29 826	1 881 490	2 294 500	2 707 510

№ п/п	Объект оценки	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Нижняя граница стоимости, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.	Верхняя граница стоимости, руб.
40	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010358:128	29 614	1 869 600	2 280 000	2 690 400
41	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010371:23	29 830	1 881 490	2 294 500	2 707 510
42	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010371:26	29 917	1 886 246	2 300 300	2 714 354
43	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010371:27	29 491	1 862 794	2 271 700	2 680 606
44	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010371:22	29 143	1 843 688	2 248 400	2 653 112
45	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0010371:17	29 713	1 875 094	2 286 700	2 698 306
46	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:23:0000000:160259	2 182	80 360	98 000	115 640
47	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - Для дачного строительства	50:03:0070280:22	922 847	36 777 328	44 850 400	52 923 472
48	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020394:5	70 400	2 083 948	2 541 400	2 998 852
49	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020394:6	119 158	3 209 726	3 914 300	4 618 874
50	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020394:9	21 109	624 840	762 000	899 160
51	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020394:19	28 283	837 220	1 021 000	1 204 780
52	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020394:15	23 096	683 716	833 800	983 884

№ п/п	Объект оценки	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Нижняя граница стоимости, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.	Верхняя граница стоимости, руб.
53	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020394:14	27 622	817 704	997 200	1 176 696
54	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0020394:13	21 157	626 316	763 800	901 284
55	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0010367:10	29 835	911 348	1 111 400	1 311 452
56	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0010367:7	20 483	625 660	763 000	900 340
57	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0010367:9	20 189	616 640	752 000	887 360
58	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:23:0010378:568	27 606	843 206	1 028 300	1 213 394
59	Земельный участок. Категория земли - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства	50:24:0060416:10	2 706 422	14 735 892	17 970 600	21 205 308
	Итого			368 345 394	449 201 700	530 058 006

Источник: расчет Оценщика

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

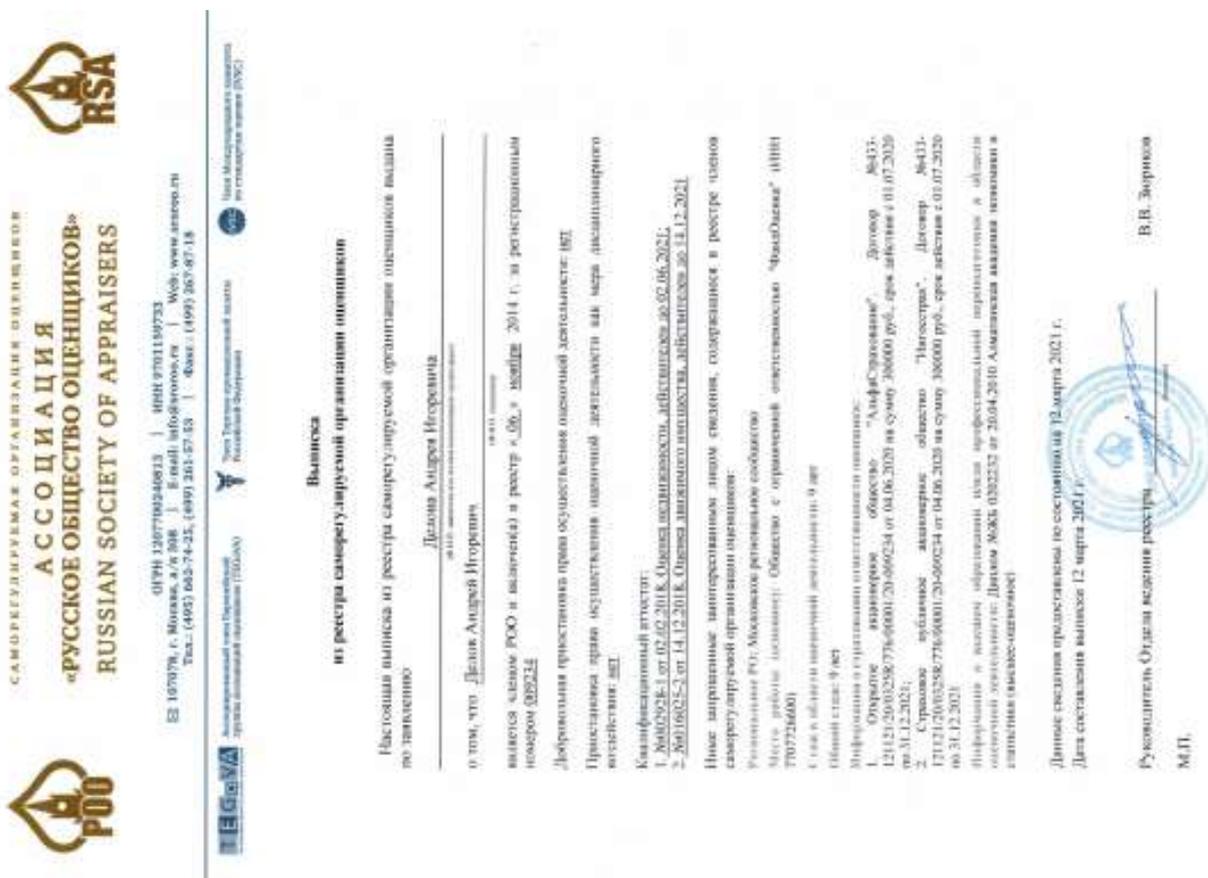
1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации;
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2004 г. №136-ФЗ;
3. Федеральный закон от 25 октября 2001 года №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»;
4. Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ;
5. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года.
6. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 года.
7. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 года.
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 661 от 25 сентября 2014 года.
9. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» утвержденного приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н
10. Стандарты и правила оценочной деятельности (СПОД РОО) от 29.12.2021 г.

2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ

1. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р в редакции распоряжения Минимущества России от 31.07.2002 № 2314-р.
2. «Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения», издание четвертое. Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2018.
3. «Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки», Нижний Новгород, 2018 год. Под редакцией Лейфера Л.А.
4. «Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Том1 и Том2», издание четвертое. Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2020.
5. Данные сети Интернет (www.avito.ru, cian.ru, www.domofond.ru)

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ

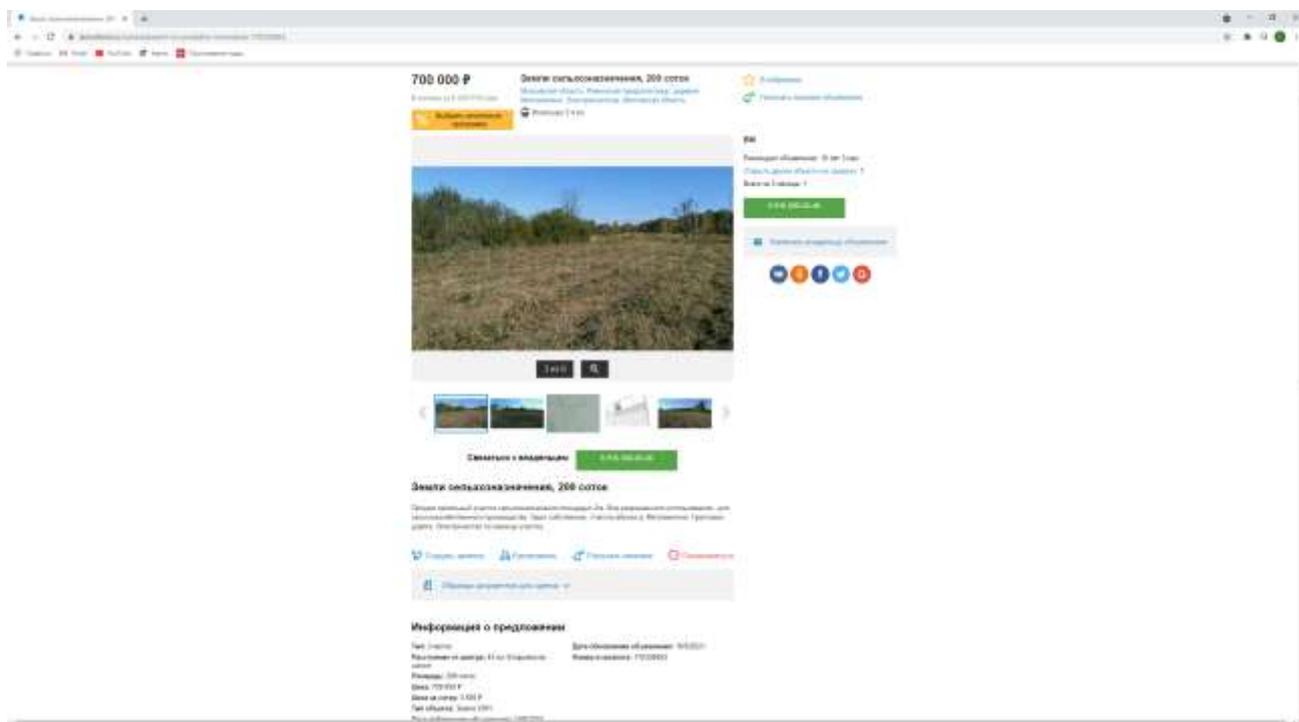




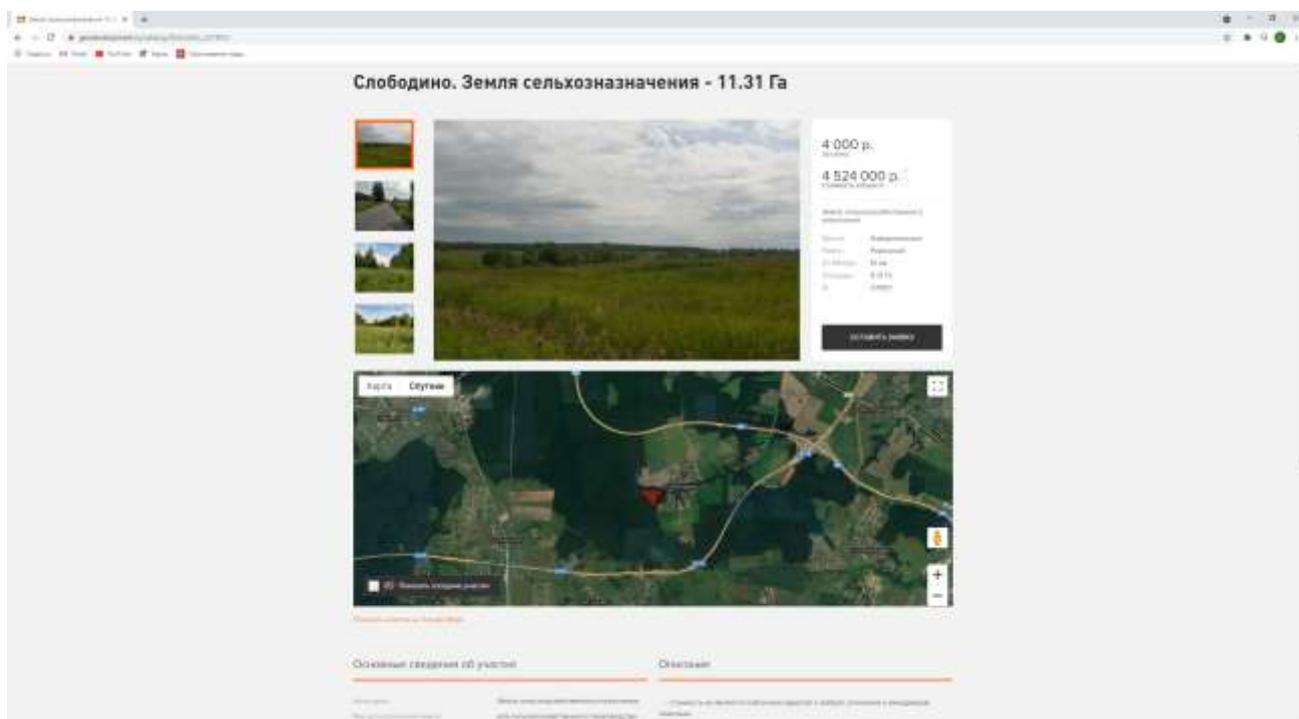
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ

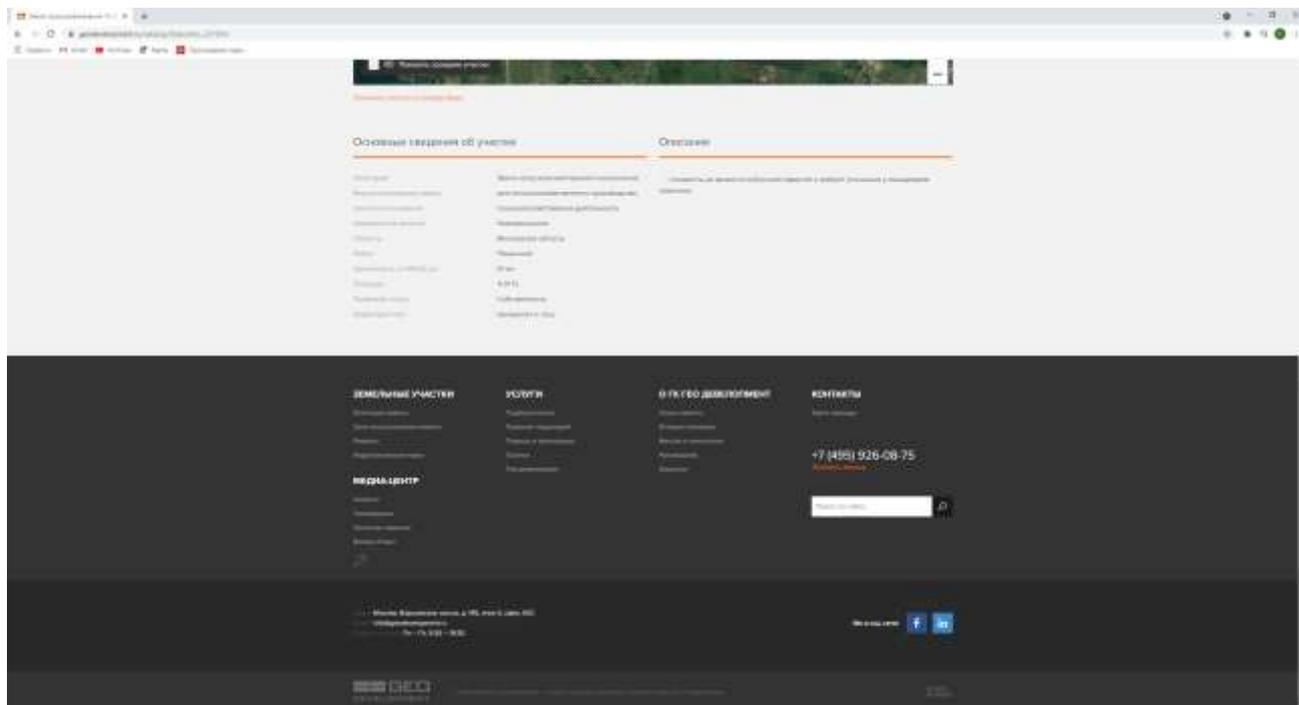
Аналоги участка под сельхоз производство Раменского района

Объект аналог №1

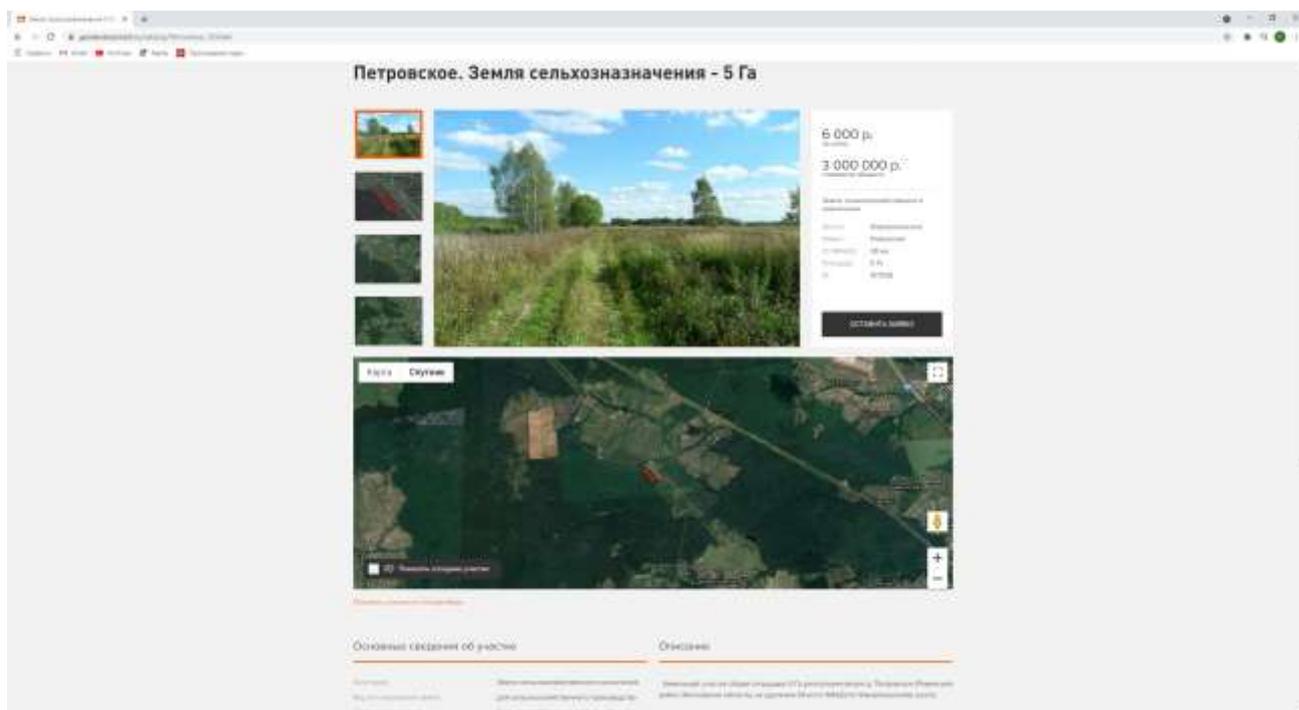


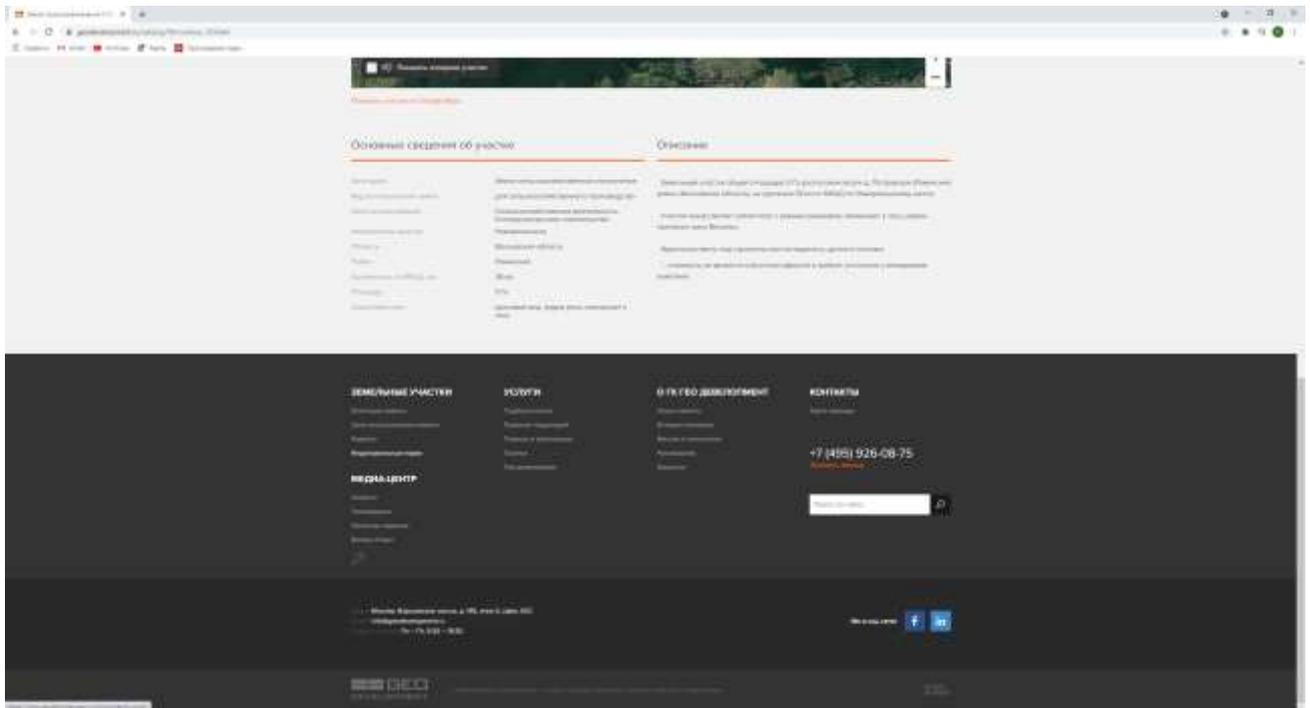
Объект аналог № 2



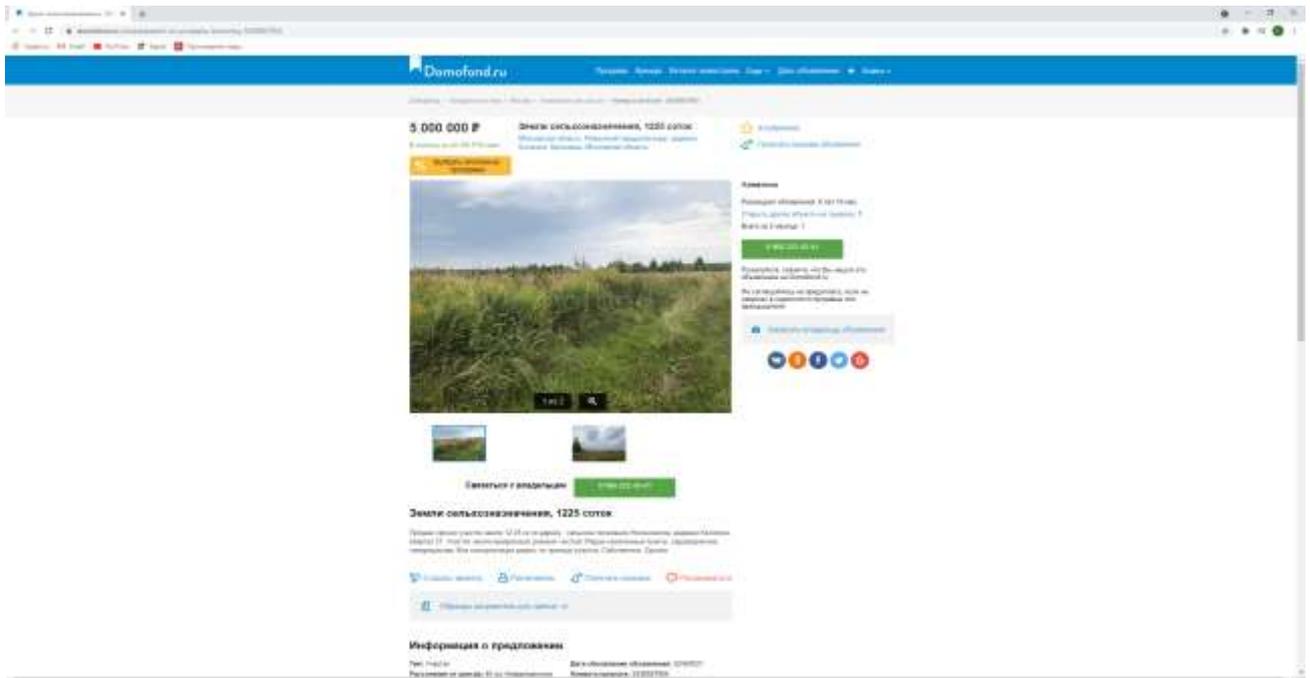


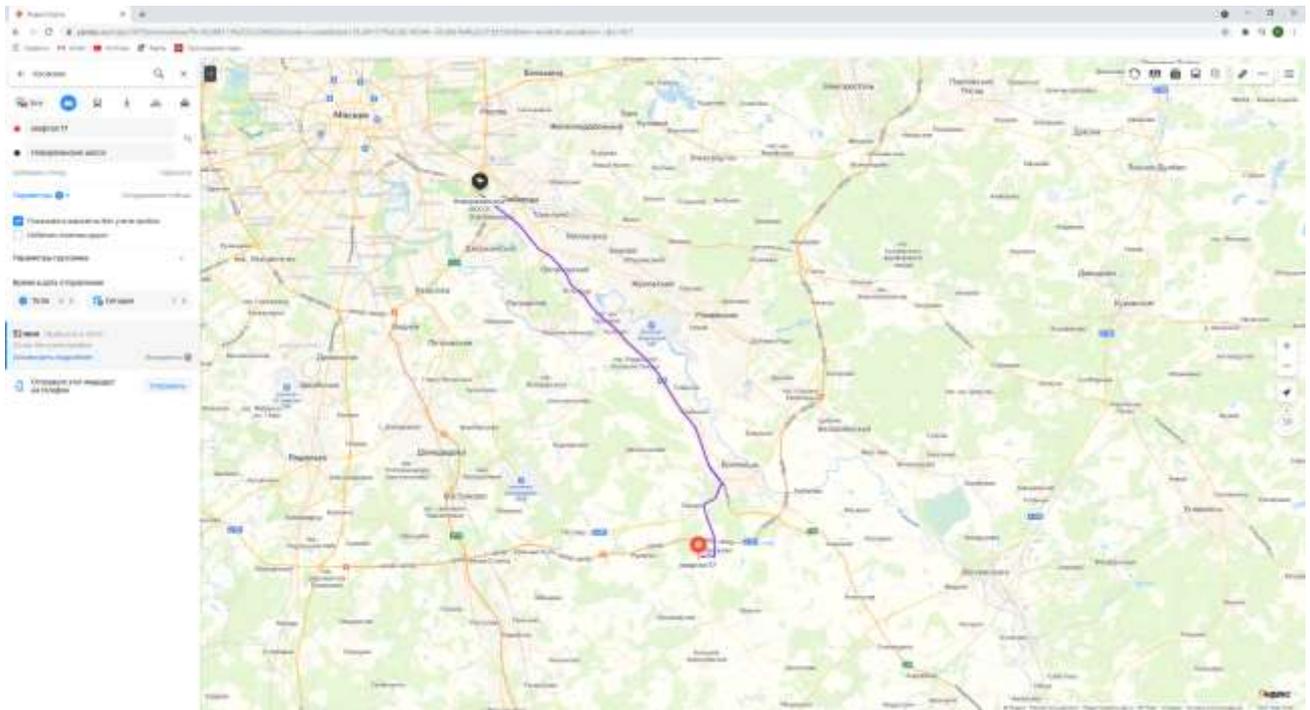
Объект аналог № 3





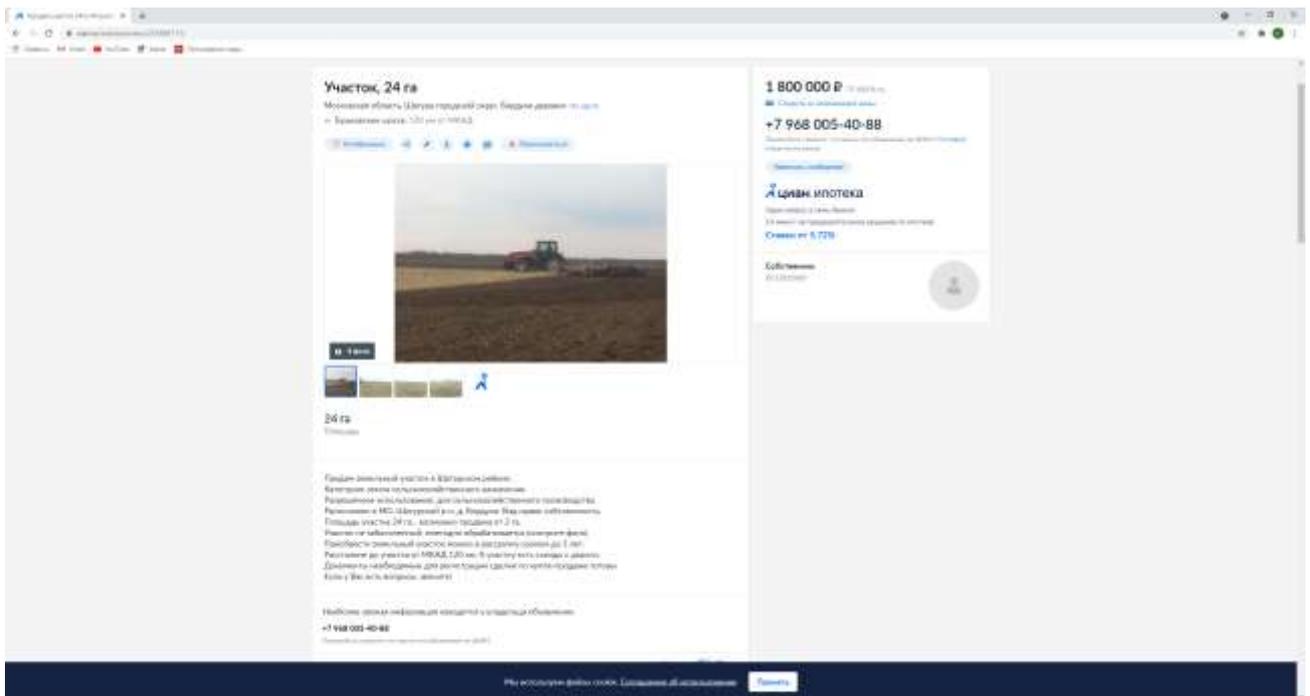
Объект аналог № 4





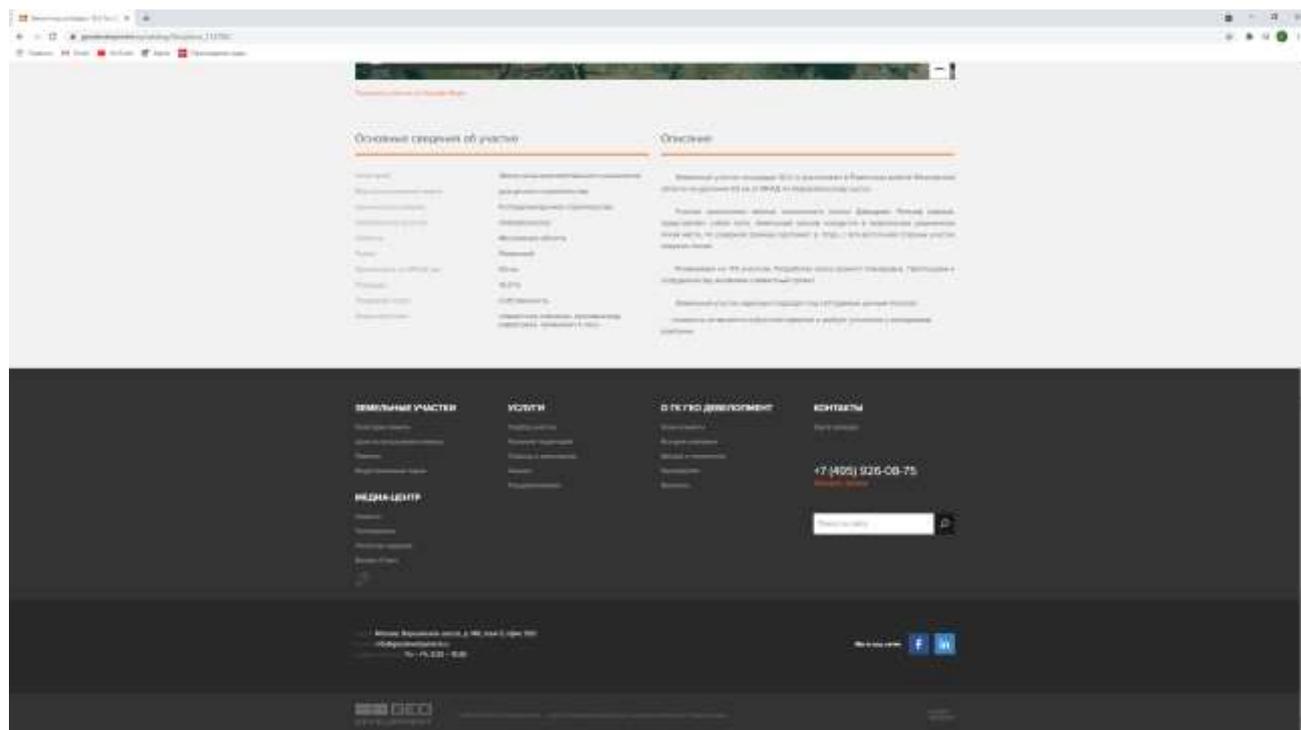
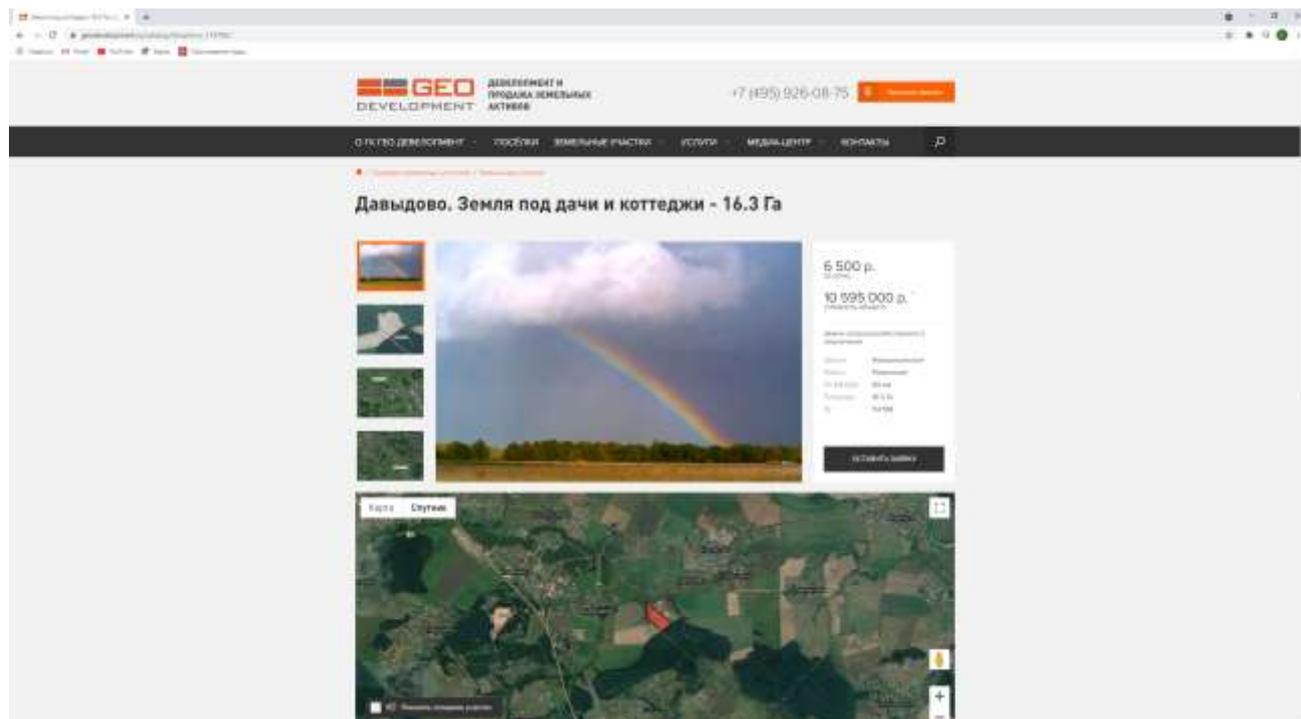
Аналоги участки под сельхоз производство Орехово-Зуевского района

Объект аналог № 1



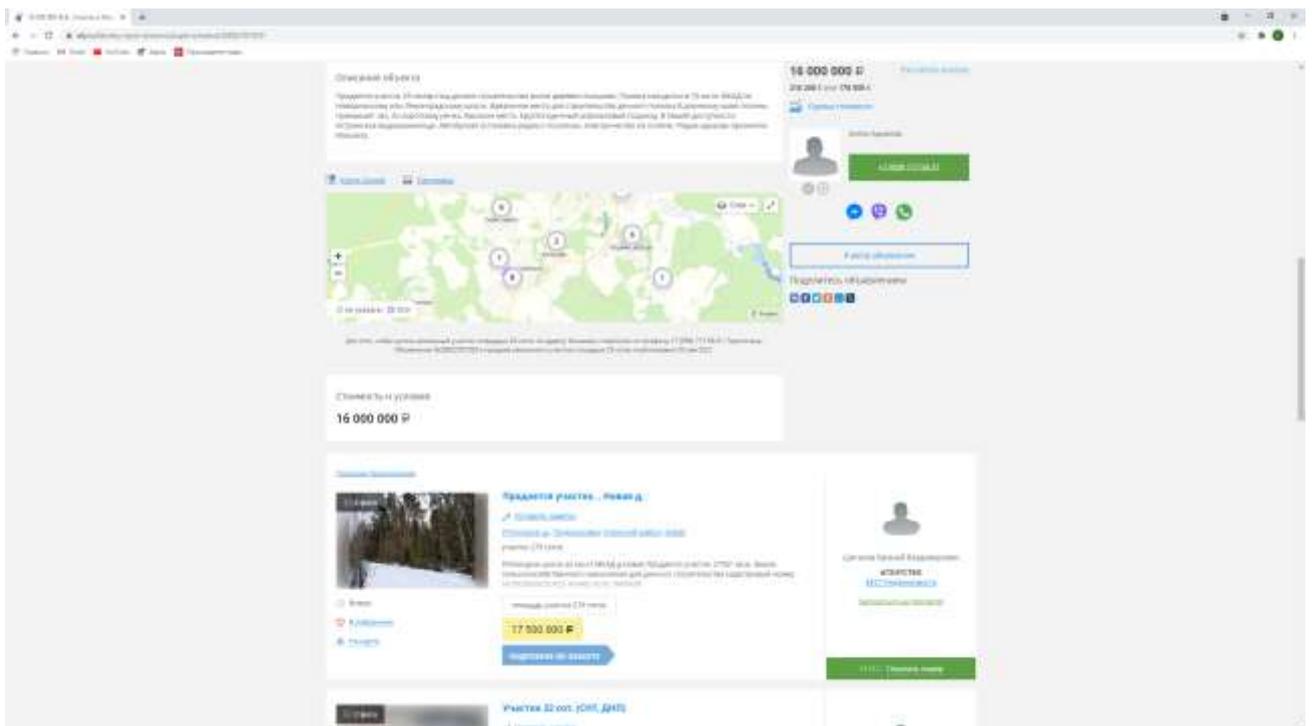
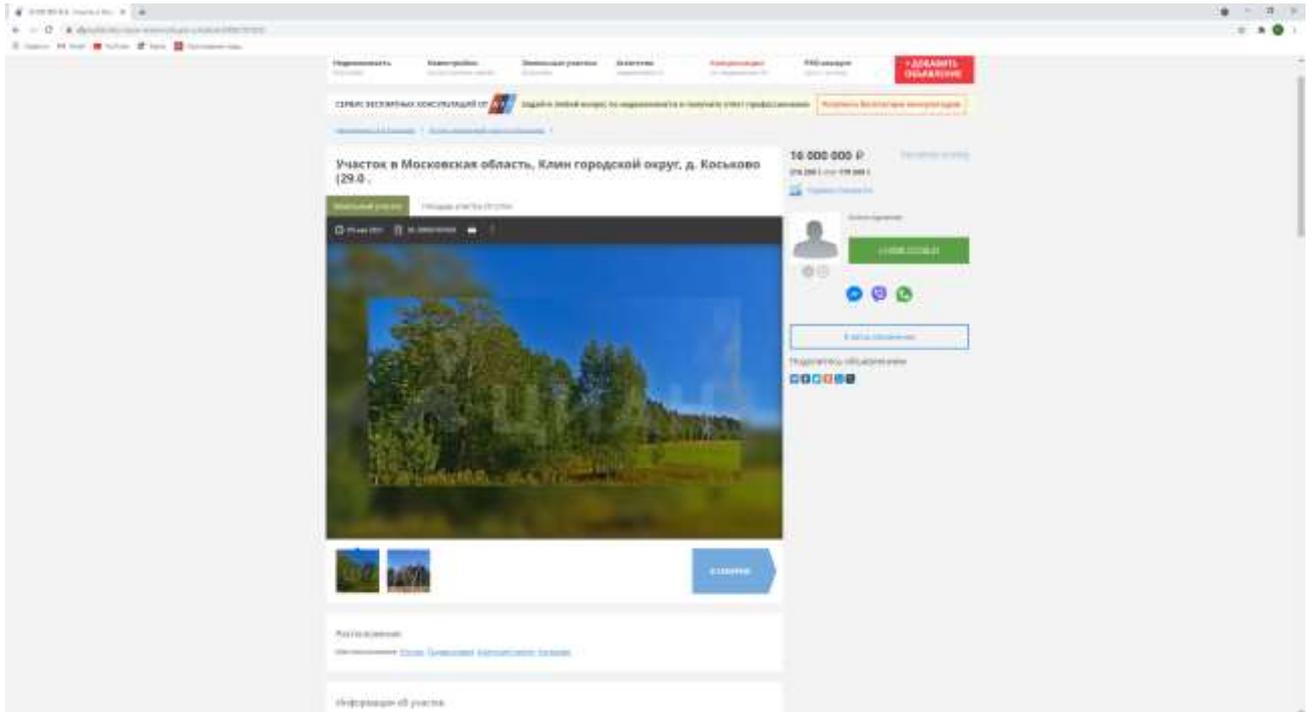
Аналоги участки под дачное строительство Раменский район

Объект аналог № 1

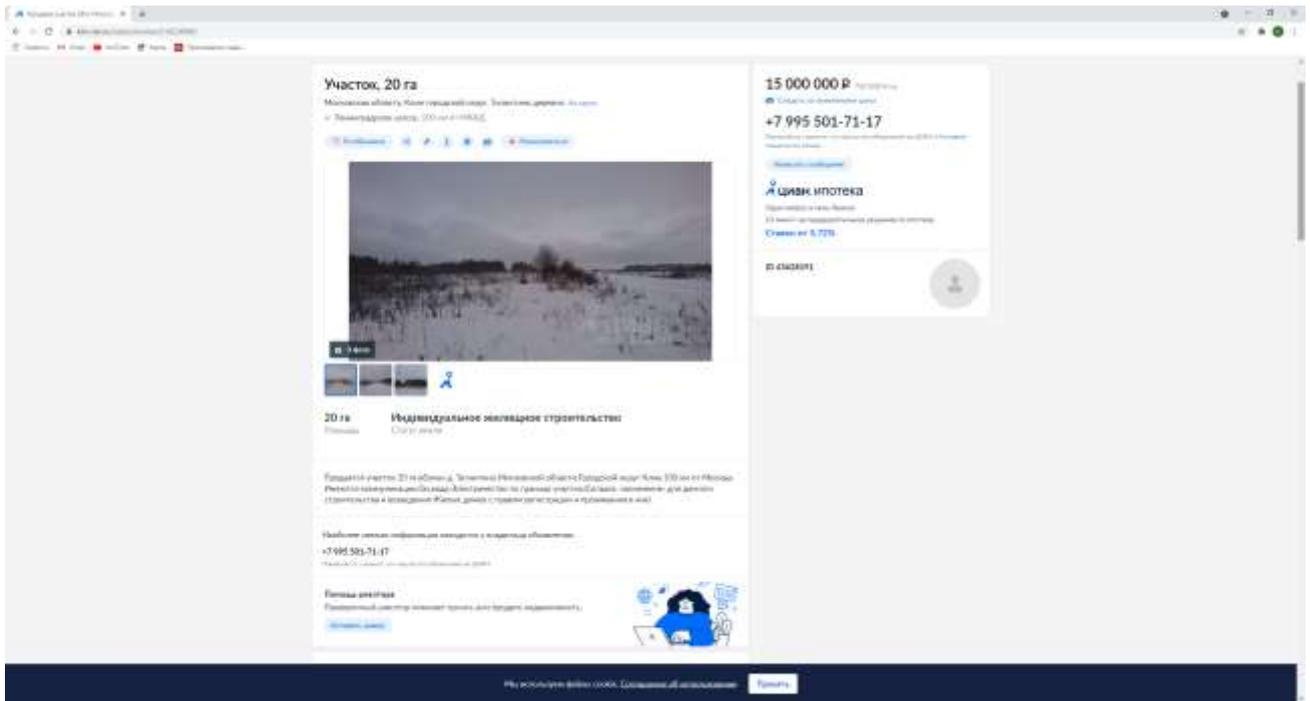


Аналоги участки под дачное строительство Клинский район

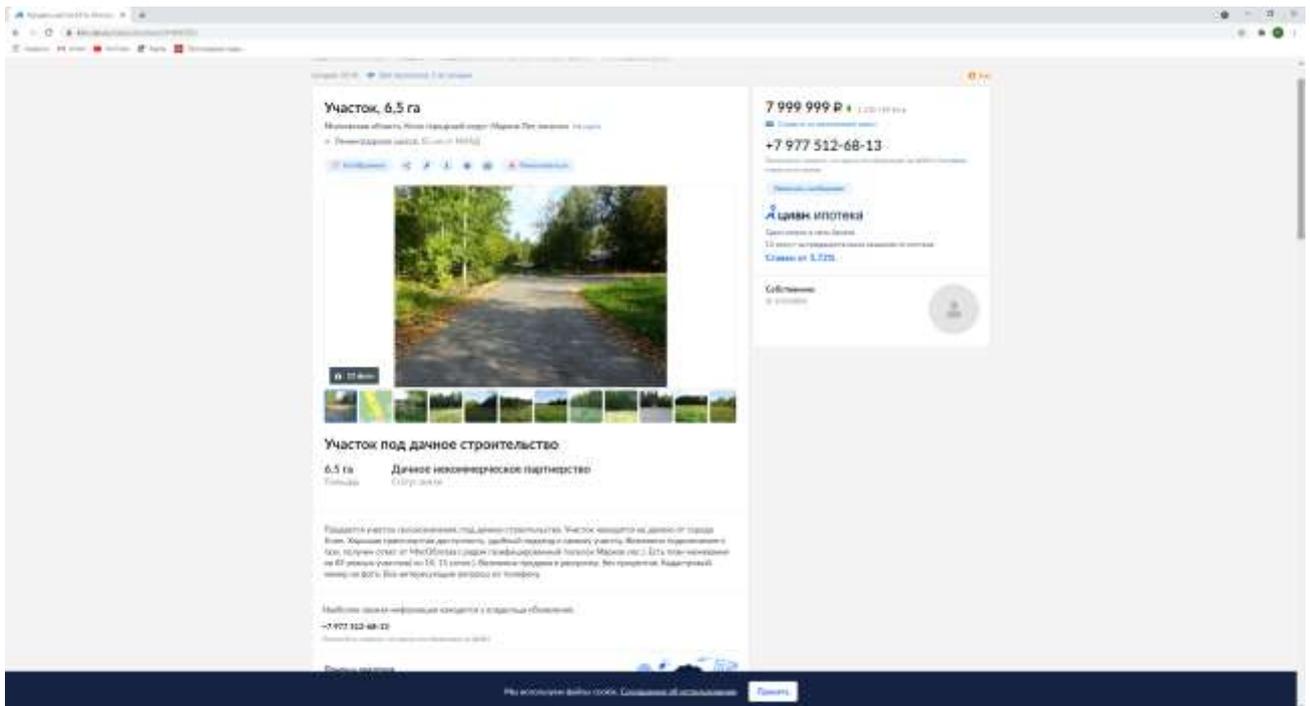
Объект аналог № 1



Объект аналог № 2



Объект аналог № 3



Аналоги для условного коммерческого участка для расчета участка под дорогу

Объект аналог № 1

214 500

В ипотеку за 1 849 руб./мес.

Земли сельхозназначения, 10 соток

Раменский район, Московская область, коттеджный поселок Семёна Парк, Электроизолитор, Московская область

Шоугольно 2,0 км

[Выбрать ипотечную программу](#)

В избранное

[Получить похожие объявления](#)

ООО "Юнайтед Хаус"

Формат объявления: 6 лет

Открыть другие объекты на продажу: 1

Всего за 3 месяца: 1

[+79896256230](#)

[Написать владельцу объявления](#)

[VK](#) [FB](#) [f](#) [t](#) [G](#)

Земли сельхозназначения, 10 соток

Продан земельный участок под данное строительство с правом застройки жилого дома с правом регистрации и проживания в нем, площадью от 10 до 20 соток в дачном поселке «Семёна ПАРК», Посёлок расположен в 48 км от МКАД от Егорьевскому шоссе в непосредственной близости от д. Кузьново. С трех сторон - жилой лес, на территории - берёзовые рощи, вдоль поселка протекает небольшой ручей Семёнка. Доехать можно как личным, так и общественным транспортом. Ближайшая железнодорожная станция Кузьново (Казанская жд ветка) - в 20 км. Кадды. От станции можно доехать на такси. От города Раменское ходят рейсовые автобусы до деревни Кузьново. В лесной доступности

Объект аналог № 2

200 000

В ипотеку от 1 117 руб./мес.

Земли сельхозназначения, 10 соток

Раменский район, Московская область, коттеджный поселок Семёна Парк, Электроизолитор, Московская область

По 50м 15 км

[Выбрать ипотечную программу](#)

В избранное

[Получить похожие объявления](#)

Все объявления с меткой

Поселок объявлений: 1 год 6 мес.

Участки для продажи: 1000 руб./мес.

Всего за 3 месяца: 1

[+79896256230](#)

[Написать владельцу объявления](#)

[VK](#) [FB](#) [f](#) [t](#) [G](#)

Земли сельхозназначения, 10 соток

Владельцы делятся на 3 квадратные сотки. Это одна делянка в поселке. Вторая делянка расположена на 100м от МКАД от Егорьевскому шоссе. Промышленный район. Земельный участок расположен в 48 км от МКАД от Егорьевскому шоссе в непосредственной близости от д. Кузьново. С трех сторон - жилой лес, на территории - берёзовые рощи, вдоль поселка протекает небольшой ручей Семёнка. Доехать можно как личным, так и общественным транспортом. Ближайшая железнодорожная станция Кузьново (Казанская жд ветка) - в 20 км. Кадды. От станции можно доехать на такси. От города Раменское ходят рейсовые автобусы до деревни Кузьново. В лесной доступности

Объект аналог № 3

Земли сельскохозяйственного назначения, 8 сот. 187 450 руб. Ипотека от 1 618 руб./мес.

Выбрать ипотечную программу

Земли сельскохозяйственного назначения, 8 соток
Московская область, Раменский городской округ, коттеджный поселок Меандровские Дачи. Электронная кадастровая карта
Целевая 1.4 сот.

3 избранно
Получить похожие объявления

TM "Своя Земля".

СВОЯ ЗЕМЛЯ

Размер объявления: 4 тыс 4 мес.
Открыть другие объекты на продажу: 37
Всего за 3 месяца: 07

+74962319602

Написать владельцу объявления

Связаться с владельцем +74962319602

Земли сельскохозяйственного назначения, 8 соток

Участок в дачном поселке «Меандровские дачи-2» для частного проживания. 60 м от МКАД. Раменский р. от Новогатинское. Оформление в собственность и перевод в земельный участок – бесплатно. Расположен между д. Меандры и лесом в нескольких километрах. Земельный участок 15 сот. Разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации прописки в нем. Деревья полностью ликвидированы – парковка, ландшафт поселка, благоустроенный парад. Поселок идеально подходит для грибов, овощей, фруктов, ягод, цветов, и всего необходимого. Прогресс и отдых в настоящем лесу. К услугу ландшафт-дизайна и озеленения газонов.

Объект аналог № 4

Продажа участка Зем. Моско... 180 000 руб. 20 000 руб./мес. Следи за изменением цены

+7 929 679-84-28

Помогите выбрать это объявление на сайте и получите больше заявок

ЦИАН.ипотека

Один запрос в семь банков
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 5,72%

ID 439924

Участок, 9 сот.
Московская область, Раменский городской округ, Никоновское с/пос. На карте
Новогатинское шоссе, 45 км от МКАД

3 избранно
Позвонить

3 фото

9 сот. Садоводство
Площадь Статус земли

Продать дачный участок: Новогатинское шоссе, 45 км от МКАД, земля в сельском поселении Никоновское Раменского района, 18 км от города Бронницы. Рядом с участком лес и большой чистый пруд (50м). Категория земли: Земля с разрешением под дачное строительство, с правом возведения жилого дома и с правом регистрации в нем. Собственник, документы на руках.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Открыть сайт

ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Дата выдачи: 01.12.2015

Документы-основания: • Заявка на приобретение инвестиционных паев юридических лицами от 28.04.2009 №СПН-41

• Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Солнц Подмоскowlый" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-94135580

Субъект (субъекты) права: Владельца инвестиционных паев - Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости "РВМ-Подмоскowlый" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевого счета владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Собственность

Кадастровый(бухгалтерский) номер: 50:23-0010378:20

Объект права: Земельный участок для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, общия площадь 387392 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: участок находится примерно в 1200 м по направлению на северо-восток от ориентира-жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Раменский район, Жельский с/о, дер.Мишино, дом 130

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "02" июня 2009 года сделана запись регистрации № 50-50-23/083/2009-227



Государственный регистратор

Ностов Е. Е.

50-БА 683342



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Московская область

Дата выдачи:

01.12.2015

Документы-основания: • Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Союза Подмоскovie" зарегистрированы ФНС РФ России 18.10.2007г. за № 1028-94135580

• Заявка на приобретение инвестиционных паев юридическими лицами от 28.04.2009 №СП-42
Субъект (субъекты) права: Владелец инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ-Подмосковный" данные о которых устанавливаются на основании данных счетов владельцев инвестиционных паев и реестре владельцев инвестиционных паев и счетов дейо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Собственность

Кадастровый(бухгалтерский) номер: 50:23:0010378:10

Объект права: Земельный участок для личного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, категория земель, земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 91670кв.м., адрес (местоположение) объекта: участок находится примерно в 1500 м по направлению на северо-восток от ориентира д.Михаило Гжельского 0/6, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, д.Михаило

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "02" июня 2009 года сделана запись регистрации № 50-50-23/083/2009-228

Государственный регистратор



Нослов Е. Е.

50-БА 683341

	Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 07.04.2015 №06/11	не зарегистрировано
5. Договоры участия в долевом строительстве:		отсутствуют
6. Правовитязания:		данные 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 орг. лицом, осуществившим регистрацию. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 07 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", использование сведений, содержащихся в настоящем выписке, осуществляется в форме, которая наносит ущерб правам и законным интересам заинтересованных лиц, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

СПЕЦИАЛИСТ _____
И.С. РАЗЪЯДА
И.С. РАЗЪЯДА
(подпись)

И.С. РАЗЪЯДА
(подпись)

Подлинное заверено: выписка из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) для обеспечения достоверности сведений, содержащихся в выписке, осуществлено в соответствии с требованиями Федерального закона от 27.07.2010 №202-ФЗ "Об обеспечении доступа к информации о деятельности государственных органов и органов местного самоуправления".

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

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

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

Дата: 13.02.2016

№: 50/023/001/2016-593

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

1. Характеристики объекта недвижимости: Кадастровый номер объекта: наименование объекта: назначение объекта: площадь объекта: инвентарный номер, литер: этажность (этаж): номера на поэтажном плане: адрес (местоположение) объекта: состав:	объекта (или условный): 50:23:0010378:188 Земельный участок Земли сельскохозяйственного назначения, для личного пользования с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем 27 396 кв. м инвентарный номер, литер: этажность (этаж): номера на поэтажном плане: адрес (местоположение) объекта: состав:
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "ТрастЮнион - Фонды недвижимости" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевого счета владельца инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 50-50-23/076/2011-068 от 23.05.2011
4. Ограничение (обременение) права:	4.1.1. Вид: Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала, кад. № 50:23:0010378:188, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, общая площадь 27396 кв. м 28.01.2016 дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение (обременение) права: лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: Закрытое акционерное общество "Управляющая компания «РВМ Капитал», ИНН: 772563196 с 28.01.2016 по 01.12.2027 Основание государственной регистрации: Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Солда Подмосковный" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-94/135580 от 18.10.2007г.

	Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 07.04.2015 №06/1
5. Договора участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6. Праволитигация:	отсутствуют
7. Заявления в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8. Отметка о возбуждении в отношении зарегистрированного права:	в 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 21.06.2011 № 101-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, осуществляется в форме, которая наносит ущерб правам и законным интересам третьих лиц, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

СПЕЦИАЛИСТ ГО РАЗЪЯВЛЕНИЕ

Специалист государственного кадастрового учета

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

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

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

Дата 13.02.2016 № 50/023/001/2016-603

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

1. Характеристики недвижимости:	объекта (или условный):	50:23:0010378:564
Кадастровый номер объекта:	Земельный участок	
наименование объекта:	Земли сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	
назначение объекта:		
площадь объекта:	27 606 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 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 государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 50-50-23/076/2011-054 от 23.05.2011	
4. Ограничение (обременение) права:		
4.1.1. Вид:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала, кат.№ 50:23:0010378:564, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, общая площадь 27606 кв. м	
дата государственной регистрации:	28.01.2016	
номер государственной регистрации:	50-50/023-50/999/001/2016-282/2	
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 «РВМ Капитал», ИНН: 7722563196	
данные государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Селга Подмосковный" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-04135580 от 18.10.2007г.	

18.10.2007;	Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 07.04.2015 №606/11
5. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6. Правопритязания:	отсутствуют
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8. Отметка о возбуждении в отношении зарегистрированного лица права:	данные отсутствуют
9. Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Махортых Эдуард Иванович

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (сбытийными) 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, по любым другим формам, которые наносят ущерб правам и законным интересам граждан, предприятий, учреждений, органов государственной власти и законодательством Российской Федерации, предусматривается ответственность.

СПЕЦИАЛИСТ I РАЗРЯДА

Специалист государственной регистрации прав

Иванов И.С.

Специалист государственной регистрации прав

Выдана выписка выдана (из ЕПГУ) для использования предоставления в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Органы государственной власти и органы государственного управления Московской области, органы местного самоуправления и иные органы обязаны обеспечить достоверность информации, содержащейся в Едином государственном реестре недвижимости, и обеспечить ее актуальность. Информация, содержащаяся в Едином государственном реестре недвижимости, является государственной тайной.

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

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

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

Дата 11.03.2016 № 50/023/001/2016-1343

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 недвижимности:	объекта
Кадастровый номер объекта:	50:23:0010378:567
наименование объекта:	Земельный участок
назначение объекта:	Земли сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем
площадь объекта:	27 829 кв. м
этажность (этаж):	
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположенный 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 линейных 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 долявая собственность, № 50-50-23/076/2011-059 от 24.05.2011
4. Ограничение (обременение) права:	
4.1.1. Вид:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположенный в юго-восточной части кадастрового квартала, кат.№ 50:23:0010378:567. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, общая площадь 27829 кв. м
дата государственной регистрации:	25.02.2016
номер государственной регистрации:	50-50/023-50/999/001/2016-182/2
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 25.02.2016 по 01.12.2027
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Закрытое акционерное общество «Управляющая компания «РВМ Капитал», ИНН: 7722.563196
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Солит-Подмосковный" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-94135580 от

5. Договоры участия в долевом строительстве:	Договор об отчуждении доли в долевой собственности по договору долевого участия в строительстве от 07.04.2015 №06/11
6. Правовые акты:	отсутствуют
7. Заявления в судебном порядке:	данные отсутствуют
8. Отметка о возбуждении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9. Отметка о наличии решения об отмене регистрации права:	данные отсутствуют
10. Отметка о наличии решения об отмене регистрации права:	данные отсутствуют
11. Отметка о наличии решения об отмене регистрации права:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Махорных Эдуард

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

СПЕЦИАЛИСТ 1-ГО РАЙОНА
 Наталья Владимировна
 Подпись:  Наталья Владимировна
 Подпись:  Наталья Владимировна

Подпись заявителя выдано от ЕПН для проверки подлинности в органе государственной власти, уполномоченном на осуществление государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в соответствии с требованиями Федерального закона от 21.06.2007 №122-ФЗ (в редакции от 01.07.2015) "О государственной регистрации недвижимости".

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

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

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

Дата: 13.02.2016 №: 50/023/001/2016-602

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

1. Характеристики недвижимого объекта:	объекта (или условный): 50-23/001/0378-565
Кадастровый номер объекта:	Земельный участок
Вид объекта:	Земли сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем
Площадь объекта:	27 606 кв. м
Разрешенное использование:	
Номера на поэтажном плане:	
Адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала
Состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "Трибунал - Фонды недвижимости" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевого счета владельца инвестиционных паев и реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депозитов владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 50-50-23/076/2011-0660 от 23.05.2011
4. Ограничение (обременение) права:	4.1.1. Вид: Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала, кат. № 50.23.001/0378-565, Земельный участок, категория земель, вид разрешенного использования: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, общая площадь 27606 кв. м
Дата государственной регистрации:	28.01.2016
Номер государственной регистрации:	50-50/023-50/999/001/2016-2802
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
Описание государственной регистрации:	Правом доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Сладка Подмосковья" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. № 1028-0415580 от 18.10.2007г.

18.10.2007;	Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 07.04.2015 №06/11
5. Договора участия в долевом строительстве;	не зарегистрировано
6. Праволпривязания;	отсутствуют
7. Заявленные в судебном порядке права требования;	данные отсутствуют
8. Отметка о возращении в отношении зарегистрированного права;	данные отсутствуют
9. Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости муниципальных бюджет;	данные отсутствуют

Выписка выдана: Михортык Эдуард

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

СПЕЦИАЛИСТ ЛЕГО РАЗВЯДА
Карлскава М.С.

д.э.н., кандидат юридических наук, старший юрист
Федеральный центр регистрации недвижимости

Федеральный центр регистрации недвижимости
Федеральный центр регистрации недвижимости

Получение выписки выдано в БУ ИДН после уплаты предельно допустимой платы за предоставление в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственного управления в виде копии выписки государственного кадастра недвижимости (сведения об объектах недвижимости) в соответствии с требованиями Федерального закона от 21.07.2015 №152-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг" (ст. 1, ст. 2).

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

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

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

Дата 13.02.2016 № 50/023/001/2016-576

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

1. Характеристики недвижимости:	объекты
Кадастровый номер объекта:	50:23:0010378-558
наименование объекта:	Земельный участок
назначение объекта:	Земли сельскохозяйственного назначения, для личного пользования с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем
площадь объекта:	27 558 кв. м
инвентарный номер, литер, этажность (этаж):	
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположенный в юго-восточной части кадастрового квартала
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "ТрастЮнион Фонд недвижимости" ланцев Ф которых устанавливаются на основании данных целевых счетов владельцев инвестиционных паев и реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер государственной регистрации права:	3.1. Область долевого собственности, № 50-50-23/076/2011-146 от 25.05.2011
4. Ограничение (обременение) права:	4.1.1. Вид: Доверительное управление Московской областью, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположенный в юго-восточной части кадастрового квартала, кад. № 50:23:0010378-558. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для личного пользования с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, общая площадь 27,558 кв. м. 28.01.2016
дата государственной регистрации:	28.01.2016
номер государственной регистрации:	50-50/023-50/999/001/2016-286/2
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 28.01.2016 по 01.12.2027
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Закрытое акционерное общество "Управляющая компания «РВМ Капитал», ИНН: 7722563196
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Солид Подмосковский" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-94135580 от

	Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления пасивым инвестиционным фондом от 07.04.2015 №06/11
5. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6. Правоприобретения:	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 23.10.1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, в иных формах, которые влекут ущерб правам и законным интересам субъектов недвижимости, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

СПЕЦИАЛИСТ I РАЗРЯДА

(подпись, удостоверяющее действительность, имя, отчество)

(подпись, удостоверяющее регистрацию прав)

Иванов И.С.

(подпись, подтверждающее)

(подпись, подтверждающее)

Получены сведения выписки из ЕПН для последующего предоставления в органы государственного управления в целях предоставления информации о состоянии дел в отношении объектов недвижимости, находящихся в доверительном управлении, актуальными на дату получения запроса, в соответствии с требованиями статьи 7 Федерального закона от 23.10.1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, в иных формах, которые влекут ущерб правам и законным интересам субъектов недвижимости, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

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

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

Дата 11.03.2016 № 50/023/001/2016-1368

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

1. Характеристики объекта недвижимости:	объекта недвижимости (или условный): 50:23:0010378:559
Кадастровый номер объекта:	Земельный участок
наименование объекта:	Земли сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем
назначение объекта:	26 898 кв. м
площадь объекта:	
инвентарный номер, литер, этажность (этаж):	
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытое акционерное общество «Управляющая компания «ТрастЮнион - Фонды недвижимости» данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 50-50-23/076/2011-137 от 24.05.2011
4. Ограничение (обременение) права:	
4.1.1. вид:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала, кад. № 50:23:0010378:559. Земельный участок, категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения», разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, общая площадь 2,6898 кв. м.
дата государственной регистрации:	25.02.2016
номер государственной регистрации:	50-50/023-50/999/001/2016-163/2
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 Подмосковский» зарегистрированы в ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-94135580 от 18.10.2007г.

18.10.2007:	Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 07.04.2015 №06/11
5. Договора участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6. Правовые акты:	отсутствуют
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8. Отметка о возращении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9. Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных 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 13.07.2015 №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, осуществляется в форме, которая наносит ущерб правам и законным интересам правообладателя, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

СПЕЦИАЛИСТ Л.ГО.РАЗЯЛА

(подпись)

(подпись)

Получение выписки выдана (в 1) дата последнего предоставления сведений о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: 18.10.2007г. Внесены сведения в Единый государственный реестр недвижимости от 21.10.2007г. №06/11. Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг, №1, ст.1

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

Дата: 13.02.2016. № 50/023/001/2016-577

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

1. Характеристики объекта недвижимости:	Земельный участок
Кадастровый номер объекта:	50-23-0010378-560
наименование объекта:	Земельный участок
назначение объекта:	Земли сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем
площадь объекта:	27 605 кв. м
инвентарный номер, литер:	
этажность (этаж):	
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположенный в юго-восточной части кадастрового квартала
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных прав - Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "ТрастЮнион Фонды недвижимости", данные о которых устанавливаются на основании данных лицензий владельцев инвестиционных прав в реестре владельцев инвестиционных прав и счетов депозитов владельцев инвестиционных прав.
3. Вид, номер государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 50-50-23/076/2011-131 от 25.05.2011
4. Ограничение (обременение) права:	
4.1.1. Вид:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположенный в юго-восточной части кадастрового квартала, кад.№ 50-23-0010378-560.
4.1.2. Дата государственной регистрации:	28.01.2016
4.1.3. Номер государственной регистрации:	50-50/023-50/999/001/2016-284/2
4.1.4. Срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 28.01.2016 по 01.12.2027
4.1.5. Лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Закрытое акционерное общество "Управляющая компания «РВМ Капитал», ИНН: 7722563196
4.1.6. 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

	Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 07.04.2015 №06/11
5. Договора участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6. Правовременные:	отсутствуют
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8. Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права:	в данные отсутствуют
9. Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Михортых Эдуард

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 29 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, осуществляется в форме, которая наносит ущерб правам и законным интересам заинтересованных лиц, зачет ответственности, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

СПЕЦИАЛИСТ Л.ГО. РАЗВЯДА

дательского государственного регистрационного

М.С. [подпись]

Получение выписки из Единого государственного реестра недвижимости осуществляется в форме электронного документа, подписанного квалифицированной электронной подписью. Для выписки органы власти муниципалитета уполномочены предоставлять государственные услуги в соответствии с муниципальными услугами.

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

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

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

Дата: 13.02.2016 №: 50/023/001/2016-588

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:	Земельный участок
Кадастровый номер объекта:	50:23:0010378:562
наименование объекта:	Земельный участок
назначение объекта:	Земли сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем
площадь объекта:	27 606 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 юго-восточной части кадастрового квартала
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "ТрастИнвестФонд Инвестиционная", лица, в которых устанавливаются на основании данных личных счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов дело владельцев инвестиционных паев и счетов
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Общая доля в собственности, № 50-50-23/076/2011-161 от 25.05.2011
4. Ограничение (обременение) права:	
4.1.1. Вид:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала, кад.№ 50:23:0010378:562, Земельный участок, категория земель - земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правами регистрации проживания в нем, общая площадь 27606 кв. м
дата государственной регистрации:	28.01.2016
номер государственной регистрации:	50-50/023-50/999/001/2016-275/2
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 Полмосковский" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-04135580 от 18.10.2007г.

18.10.2007;	Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления первым инвестиционным фондом от 07.04.2013 №06/11
5. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6. Превентивная:	отсутствуют
7. Заявленные в судебном порядке и иные требования:	данные отсутствуют
8. Отметка о возбуждении в отношении зарегистрированного объекта недвижимости в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9. Отметка о наличии решения об аресте объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Махорных Эдуард

Сведения, содержащиеся в настоящих документах, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21.06.2002 № 27-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, осуществляется в форме, которая не наносит ущерб правам и законным интересам субъектов недвижимости, а также не влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

СПЕЦИАЛИСТ СЕО БАЭРЯДА
 (подпись, наименование должности лица, подписавшего выписку)
 (подпись, наименование органа, предоставляющего государственные услуги по регистрации прав)

Выписка выдана в соответствии с требованиями статьи 16 Закона от 21.06.2002 № 27-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" в форме, которая не наносит ущерб правам и законным интересам субъектов недвижимости, а также не влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

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

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

Дата 13.07.2016 № 50/0023-001/2016-579

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 зарегистрированы:

1. Характеристики объекта недвижимости:	объекта недвижимости
Кадастровый номер объекта:	50-23-0070459-22
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:	29 600 кв. м
этажность (этаж):	
плана на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в юго-западной части кадастрового квартала
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытое акционерное общество "Управляющая компания ТрастЮлион - Фонд недвижимости" далее ФОНД, в состав которого на основании данных инвестиционных паев в Едином государственном реестре недвижимости инвестиционных паев и счетов паев владельцев инвестиционных паев и счетов паев владельцев инвестиционных паев
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 50-50-23/225/2010-103 от 13.12.2010
4. Ограничение (обременение) права:	
4.1. Вид:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в юго-западной части кадастрового квартала, кадастровый номер 50-23-0070459-22, 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 29600 кв. м
дата государственной регистрации:	27.01.2016
номер государственной регистрации:	50-50/0023-50/999/001/2016-99/2
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: 7723-563196
основание государственной регистрации:	Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Специальный" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. № 1028-54135580 от

номер государственной регистрации:	50-50-023-50-999/001/2016-182
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 Клипэл", ИНН: 772563196
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Солид Подмосковский" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-94135380 от 18.10.2007. Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 07.04.2015 №066/11 не зарегистрирован
5. Договоры участия в долевом строительстве:	отсутствуют
6. Правопритязания:	отсутствуют
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8. Отметка о возмещении отношения зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9. Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Махортыч Эльфед
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, сик-собами для в форме, которые влекут ущерб правам и законным интересам граждан, владельцев, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

СПЕЦИАЛИСТ ГО РАБ РАДА
Специалист государственной регистрации

Мельникова М. С.
Клипэл, филиал

Получение выписки выдана в ЕПР для государственной регистрации в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в целях предоставления информации о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в том числе о наличии ограничений (обременений) права, обременения государственными и муниципальными услугами, А.1.1.1.3)

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

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

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

Дата 13.02.2016 № 50/023/001/2016-462

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

1. Характеристики недвижимого объекта:	объекта
Кадастровый номер объекта:	50:23:0020393:13
наименование объекта:	Земельный участок для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации прожиточных в нем
назначение объекта:	земли сельскохозяйственного назначения
площадь объекта:	620 376 кв. м
инвентарный номер, литер:	
этажность (этаж):	
номер на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	участок находится примерно в 2000 м по направлению на юг от ориентира административное здание, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Раменский район, сельское поселение Гужельское, с.Речницы, ул.Солнечная, строен.2
состав:	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Собственники дачного объекта недвижимости и дачные о пав, 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 Подмосковский" (Правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-94135380) под управлением Закрытого акционерного общества "Управляющая компания" о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер государственной регистрации плав:	3.1. Общая доля в собственности, № 50-50-23/154/2007-192 от 17.12.2007
4. Ограничение (обременение) права:	4.1.1. Вид: Доверительное управление, участок находится примерно в 2000 м по направлению на юг от ориентира административное здание, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Раменский район, сельское поселение Гужельское, с.Речницы, ул.Солнечная, строен.2, вад.№ 50:23:0020393:13, Земельный участок для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации прожиточных в нем, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 620376 кв. м
дата государственной регистрации:	27.01.2016

номер государственной регистрации:	50-50-023-50/999/001/2016-22/1
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 27.01.2016 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 "Вексельный фонд "Солд Подмосковский" зарегистрирован в ФСФР России 18.10.2007г. за № 10228-94135380 от 18.10.2007г. Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 07.04.2015 №06911
5. Договора участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6. Правовые акты:	отсутствуют
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8. Отметка о возбуждении отношений зарегистрированного лица:	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, осуществляется для целей, которые влекут ущерб правам и законным интересам граждан, юридических лиц, а также государству, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

СПЕШАВИТСА ЛЮ РАЗВЯ
 (подпись)
 Карельская М. С.
 (подпись, печать)

Настоящие сведения выданы от 17/01/2016 для использования в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

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

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

Дата 13.02.2016 № 50/023/001/2016-389

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

1. Характеристики объекта недвижимости:	объект
Кадастровый номер объекта:	50-23-0020379-9
наименование объекта:	Земельный участок для дачного строительства с правом проживания в нем
назначение объекта:	земли сельскохозяйственного назначения
площадь объекта:	271,500 кв. м
инвентарный номер, литер:	
этажность (этаж):	
номер и поэтажный план:	
адрес (местоположение) объекта:	участок находится примерно в 800 м по направлению на север от ориентира: д.Быково, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Раменский район, сельское поселение Новоархангельское
состав:	2.1. Владения инвестиционных паев - Собственники дачного объекта недвижимости и дачные о них, предприниматель Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", устанавливаются на основании данных сведений владельцев инвестиционных паев. Закрытого паевого инвестиционного фонда "Подмосковный" (Правила доверительного управления зарегистрированы в ФСФР России 18.10.2007г. за № 10228-94135380 под управлением Закрытого акционерного общества "Управляющая компания" о которых устанавливаются на основании данных сведений владельцев инвестиционных паев в реестре сведений инвестиционных паев и счетов дачных владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер государственной регистрации права:	3.1. Общее долевая собственность, № 50-50-23/154/2007-032 от 11.12.2007
4. Отграничение (обременение) права:	4.1.1. Вид: Доверительное управление. Участок находится примерно в 800 м по направлению на север от ориентира: д.Быково, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Раменский район, сельское поселение Новоархангельское, код № 50-23-0020379-9. Земельный участок для дачного строительства с правом проживания в нем, категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 271,500 кв. м
дата государственной регистрации:	27.01.2016

регистрации: срок, на который установлено ограничение (обременение) права: лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: основание государственной регистрации:	с 27.01.2016 по 01.12.2027 Закрытое акционерное общество «Управляющая компания «РВМ Капитал», ИНН: 7722563196 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Солда Подмосковский» Земельный фонд «Солда Подмосковский» зарегистрированы ФСФР России от 18.10.2007г. за № 1028-94135580 от 18.10.2007г. Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 07.04.2015 №06/11
5. Договора участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6. Правовитязания:	отсутствуют
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8. Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9. Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Махортых Эдуард

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

СПЕЦИАЛИСТ ЛЮДМИЛА ВАСИЛЬЕВА
М.П. (подпись)
М.С. Карачева М.С. (подпись и печать)

Получено заявителем 01.12.2016 для последующего представления в органе государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственного управления. Выдана в соответствии с требованиями Федерального закона от 27.07.2007 №207-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг», «п.1, ст.7»

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

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

Дата 13.02.2016 № 50/023/001/2016-384

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

1. Характеристики объекта недвижимости: Кадастровый номер объекта: наименование объекта: назначение объекта: площадь объекта: инвентарный номер, литер: этажность (этаж): номер на поэтажном плане: адрес (местоположение) объекта: состав:	50:23:0020379-5 Земельный участок для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем земли сельскохозяйственного назначения 77 300 кв. м инвентарный номер, литер: этажность (этаж): номер на поэтажном плане: адрес (местоположение) объекта: состав:
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельца 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 кадастровых сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости "Земельный фонд «Солда Подмосковский»" (Правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР России от 18.10.2007г. за № 1028-94135580 под управлением Закрытого акционерного общества «Управляющая компания о которых устанавливаются на основании данных из реестра сведений инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов дело владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 50-50-23/154/2007-029 от 11.12.2007
4. Отграничение (обременение) права:	4.1.1. Вид: Доверительное управление, участок находится примерно в 800 м по направлению на юг от ориентира: д.Бахтево, расположенного для предельного участка, адрес ориентира: Московская область, Раменский район, сельское поселение Подосинское, код № 50:23:0020379-5, Земельный участок для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 77300 кв. м
дата государственной регистрации:	27.01.2016
номер государственной регистрации:	50-50/023-50/999/001/2016-34/1

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

№ 50/023/001/2016-460
Дата 13.02.2016
На основании запроса от 11.02.2016 г., поступившего на рассмотрение 11.02.2016 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Характеристики объекта недвижимости: Кадастровый номер объекта: наименование объекта: назначение объекта: площадь объекта: инвентарный номер, литер: этажность (этажи): номер на поэтажном плане: адрес (местоположение) объекта: состав:	объекта (или условный) 50:23:0020379:13 Земельный участок для жилого строительства с правом проживания в нем жилая сельскохозяйственного назначения 226,298 кв. м инвентарный номер, литер: этажность (этажи): номер на поэтажном плане: адрес (местоположение) объекта: состав:
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Собственник жилого объекта недвижимости и данные о паях, предусмотренные Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев. Открытого штепного инвестиционного фонда недвижимости "Земельный фонд "Солид Подмосковский" (Приватизационного управления регистрации доверительного управления Закрытого акционерного общества "Управляющая компания о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депозитов владельцев инвестиционных паев. № 50-50-50-23/154/2007-040 от 11.12.2007
3. Вид, номер государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 50-50-50-23/154/2007-040 от 11.12.2007
4. Ограничение (обременение) права: 4.1.1. Вид:	Доверительное управление, участок находится примерно в 2000 м по направлению от ориентира- жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Раменский район, сельское поселение Новоархангельское, д.Балтеево, д.130, кад.№ 50:23:0020379:13, Земельный участок для жилого строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 226298 кв. м
дата государственной регистрации:	12.01.2016

номер государственной регистрации: срок, в который установлено ограничение (обременение) права: лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: основание государственной регистрации:	50-50/023-50/999/001/2016-24/1 с 27.01.2016 до 01.12.2027 Закрытое акционерное общество "РВМ Капитал", ИНН: 772563196 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Солид Подмосковский" зарегистрированы ФСФР России, 18.10.2007г., за № 1028-94135580 от 18.10.2007г. Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 07.04.2015 №066/11
5. Договора 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: Михортык Эльмур

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются достоверными (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, самообладателем или в форме, которые влекут ущерб правам и законным интересам самообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

СПЕЦИАЛИСТ Л.С.О. РАЭР ВЛА
Курочкина, М.П. Карасева, М.С.
М.П. Карасева, М.С.

Полномочия выданы на (П.П.) на основании приказа № 10 от 11.02.2016 г. от начальника управления государственной регистрации, кадастра и картографии Московской области Л.С.О. РАЭР ВЛА Карасева, М.С. (подпись) и от начальника управления государственной регистрации, кадастра и картографии Московской области Л.С.О. РАЭР ВЛА Карасева, М.С. (подпись).

6. Правовые требования:	отсутствуют
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8. Отметка о возражении относительно зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9. Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

Выписка выдана: 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 29.07.2017 № 149-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, строго ограничено в форме, которая наносит ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

СПЕЦИАЛИСТ 1-ГО РАЗРЯДА

(подпись уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)

Карачевская М. С.

(подпись, печать)

В выписке содержатся сведения о ЕГРН для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, которые являются актуальными на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 29.07.2017 № 149-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, строго ограничено в форме, которая наносит ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

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

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

№ 50/023/001/2016-455

Дата 13.02.2016

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

1. Характеристики объекта недвижимости:	объекта
Кадастровый номер объекта:	(или условный) 50:23:0020462:5
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:	908 498 кв. м
инвентарный номер, литер:	
этжность (этаж):	
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	участок находится примерно в 200 м по направлению на юг от ориентира: жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Раменский район, Новохаритоновский с/о, д.Сидорово, д.30
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. № 50-50-23/219/2010-003 от 01.12.2010
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 50-50-23/219/2010-003 от 01.12.2010
4. Ограничение (обременение) права:	
4.1.1. Вид:	Доверительное управление
дата государственной регистрации:	27.01.2016
номер государственной регистрации:	50-50/023-50/999/001/2016-15/2
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 27.01.2016 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 от 18.10.2007г. за № 1028-94135580 от 18.10.2007г. Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 07.04.2015 №066/11
5. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано

1

2



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

полное, полное свидетельство: 11.12.2007

Дата выдачи:

01.12.2015

Документы-основания: • Заявка №СП-31 на приобретение инвестиционных паев
юридическим лицом от 14.11.2007г.

• Протокол доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом
недвижимости "Земельный фонд "Сила Подмосковья" зарегистрирован ФСФР России
18.10.2007г. за № 1028-04135580

Субъект (субъекты) права: Владелец инвестиционных паев - Закрытый паевой
инвестиционный фонд недвижимости "РВМ-Подмосковный" данные о которых
устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельца инвестиционных паев в
реестре владельцев инвестиционных паев и счетов лево владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кодировка(условный) номер: 50:23:0020394:5

Объект права: Земельный участок для ведения сельскохозяйводства, категория земель: земли
сельскохозяйственного назначения, общая площадь 70400кв.м., адрес (местонахождение)
объекта: участок находится примерно в 400 м по направлению на юг от ориентира: д.Фарино,
расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Раменский
район, сельское поселение Гужьское

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "ЕИР"
декабря 2007 года сделана запись регистрации № 50-50-23/194/2007-030

Государственный регистратор



Носков Е. Е.

50-БА 683343

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

Дата: 13.02.2016 № 50/02/2016/2016-484
На основании запроса от 11.02.2016 г., поступившего на рассмотрение 11.02.2016 г., сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Характеристики объекта недвижимости:	объекта недвижимости:	
Кадастровый номер объекта:	(или условный) номер объекта:	50/23/0120394/9
наименование объекта:	назначение объекта:	Земельный участок Земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства
площадь объекта:	инвентарный номер, литер, этаж:	21 109 кв. м
полное наименование объекта:	адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала
2. Праваобладатель (правообладатели):		2.1. Владелец инвестиционных паев - Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "Тристан" Фонд недвижимости "Земельный фонд инвестиционных паев в сельском хозяйстве" зарегистрирован в Едином государственном реестре недвижимости инвестиционных паев и счетов для владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер государственной регистрации права:	и дата регистрации права:	3.1. Свободная долевая собственность, № 50-50-23/076/2011-065 от 24.05.2011
4. Ограничение (обременение) права:		
4.1.1. Вид:		Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположен в кадастровой части кадастрового квартала, кат. № 50/23/0120394/9, Земельный участок, категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 21 109 кв. м
дата государственной регистрации:		28.01.2016
номер государственной регистрации:		50-50/023-50/999/001/2016-267/2
срок, на который установлено ограничение права:		с 28.01.2016 по 01.12.2027
установлено ограничение права:		Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "РВМ-Кадастр", ИНН: 7722563196
установлено ограничение права (обременение) права:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Слава Подмосковья" зарегистрирован ФСОФР России: 18.10.2007г. за № 1028-94135580 от 18.10.2007г.
основание государственной регистрации:		Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевыми инвестиционными



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

полное наименование свидетельства: 11.12.2007

11.12.2015

Дата выдачи:

Документы-основания: Заявка №СП-19 на приобретение инвестиционных паев юридическим лицом от 14.11.2007г

• Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Слава Подмосковья" зарегистрирован ФСОФР России 18.10.2007г. за № 1028-94135580

Субъект (субъекты) права: Владелец инвестиционных паев - Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости "РВМ-Подмосковный" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельца инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов для владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Квартальный(условный) номер: 50/23/0020394/6

Объект права: Земельный участок для сельскохозяйственного производства, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 119158 кв.м., адрес (местоположение) объекта: участок находится примерно в 1300 м по направлению на запад от ориентира: лок, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, д.Фетинно, д.28

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "1" декабря 2007 года сделана запись регистрации № 50-50-23/154/2007-039



Государственный регистратор

(подпись: Н.Л.)
50-50-23/154/2007-039

Степанов Н. Л.

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

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

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

Дата 13.02.2016 № 50/023/001/2016-421

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

1. Характеристики объектов недвижимости: Кадастровый номер объекта: наименование объекта: назначение объекта: площадь объекта: инвентарный номер, литер: этажность (этаж): номер на поэтажном плане: адрес (местоположение) объекта: состав:	объекты недвижимости: 50-23/0020394/19 Земельный участок сельскохозяйственного назначения, для ведения сельского хозяйства 28 283 кв. м Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытое акционерное общество Управляющая компания «ТрастЮнион - Фонды недвижимости» данные о которых устанавливаются на основании данных последних 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 долявая собственность, № 50-50-23/016/2012-047 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 северо-западной части кадастрового квартала, кад. № 50-23/0020394/19, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 28283 кв. м Дата государственной регистрации: 21.01.2016 номер государственной регистрации: 50-50/023-50/999/001/2015-6043/2 срок, на который установлено ограничение (обременение) права: с 21.01.2016 до полного исполнения сторонами своих обязательств лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: Закрытое акционерное общество «Управляющая компания «РВМ Капитал», ИНН: 7722563196 основание государственной регистрации: Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 07.04.2015 №06/11 от 07.04.2015
5. Договоры участия в долевом строительстве:	отсутствуют
6. Правопритязание:	отсутствуют

1

5. Договоры участия в долевом строительстве:	Фондом от 07.04.2015 №06/11 не зарегистрировано
6. Правопритязание:	отсутствуют
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8. Отметка о возмещении или отказе от возмещения понесенных издержек:	данные отсутствуют
9. Отметка о наличии решения об отплате объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Махорина, Зуевка

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются достоверными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 19.07.1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использованные сведения, содержащиеся в настоящей выписке, являются достоверными, которые несут ущерб правам и законным интересам граждан, организаций, органов государственной власти, органов государственного управления и законных интересов Российской Федерации и ее субъектов.

СЮДИНА ИГОРЬ РАЗЕДА
полномочный представитель государственного органа

М.П.  **Сидорова М. С.**
полномочный представитель государственного органа

Подпись заявителя выдана на бланке, размещенном в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и заверено печатью государственного органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в соответствии с требованиями статьи 11 Федерального закона от 13.07.2009 г. № 102-ФЗ "Об обеспечении доступа к информации о деятельности государственных органов и органов местного самоуправления".

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ

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

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

Дата 13.02.2016 № 50/023/001/2015-396

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

1. Характеристики объекта недвижимости: Кадастровый номер объекта: наименование объекта: назначение объекта: площадь объекта: инвентарный номер, литер: этажность (этаж): номера на поэтажном плане: адрес (местоположение) объекта: состав:	объекта недвижимости) (или условный) 50/023-002/0394/15 Земельный участок Земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства 23 096 кв. м Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала
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, № 50-50-23/017/2012-183 от 13.02.2012
4. Ограничение (обременение) права: 4.1.1. Вид:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала, кад. № 50-23-002/0394/15, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 23096 кв. м 21.01.2016
дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение (обременение) права: лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: основание государственной регистрации: регистрация: строительство:	50-50/023-50/999/001/2015-6046/2 с 21.01.2016 до полного исполнения сторонами своих обязанностей Закрытое акционерное общество «Управляющая компания "РВМ Капитал", ИНН: 7722563196 Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 07.04.2015 №06/11 от 07.04.2015 не зарегистрировано
5. Договоры участия в долевом строительстве:	отсутствуют
6. Правопритязание:	отсутствуют

7. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8. Отметка о возращении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9. Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Маторных 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, осуществляется в форме, которые несут ущерб правам и законным интересам правообладателя, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

СПЕЦИАЛИСТ 1-ГО РАЗРЯДА
подпись: В.В.В. КОЛОДЦЕВА М.С.
(подпись, печать)

Получение выписки осуществляется по ЕПГУ для пользователя, предоставившего идентификационные данные (серийный номер, орган власти, орган местного самоуправления и органы государственной власти) в Едином государственном реестре недвижимости. Для получения выписки необходимо указать адрес электронной почты, на который будет направлена выписка. Выписку можно получить в личном кабинете пользователя на Едином государственном реестре недвижимости и муниципальном сайте.

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

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

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

Дата 13.02.2016 № 50/023/001/2016-409

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

1. Характеристики объекта недвижимости: Кадастровый номер объекта: наименование объекта: назначение объекта: площадь объекта: инвентарный номер, литер: этажность (этаж): номера на поэтажном плане: адрес (местоположение) объекта: состав:	объекта (или условный) номер: Земельный участок: Земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства 21 157 кв. м
2. Правообладатель (правообладатели):	Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, Земельный участок расположенный в центральной части кадастрового квартала
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	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. 3.1. Общая полевая собственность, № 50-50-23/017/2012-185 от 13.02.2012
4. Ограничение (обременение) права: 4.1.1. Вид:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, Земельный участок расположенный в центральной части кадастрового квартала, кад.№ 50-23-0020394-13, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, общая площадь 21157 кв. м 19.01.2016 50-50/023-50/999/001/2015-6048/2 с 19.01.2016 до полного исполнения сторонами своих обязательств Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал", ИНН: 7722563196 Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления лицевым инвестиционным фондом от 07.04.2015 №06/11 от 07.04.2015
5. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано

1

7. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8. Отсутствия о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9. Отсутствия о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Махортых Зуевра

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, не в форме, которые вносятся в реестр, и законным интересам правообладателей не влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

СПЕЦИАЛИСТ ЦТО РАЗРЯДА
Одесская М. С.
(подпись, печать)

Одесская М. С.

Одесская М. С.

Получение выписки. Выписка по ЕРПД не является частью предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и лицам, получающим государственные услуги. Выписка является документом, подтверждающим наличие или отсутствие зарегистрированных прав на объект недвижимости. Выписка не является документом, подтверждающим наличие или отсутствие зарегистрированных прав на объект недвижимости. Выписка не является документом, подтверждающим наличие или отсутствие зарегистрированных прав на объект недвижимости.

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ

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

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

Дата 13.02.2016 № 50:023/001/2016-489

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

1. Характеристики недвижимости:	объекта
Кадастровый номер объекта:	(или условный) 50:023/001/0367/7
наименование объекта:	Земельный участок
назначение объекта:	Земля сельскохозяйственного назначения. Для сельскохозяйственного производства
площадь объекта:	20,483 кв. м
инвентарный номер, литер:	
этажность (этаж):	
номер по плану:	
адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Г. Жельское, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владелец инвестиционных паев - Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "ТриКлонио" - Фонд недвижимости" данные в которых устанавливаются на основании данных личного счета владельца инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов для владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Общая доля в собственности, № 50-50-023/017/2012-150 от 08.02.2012
4. Ограничение (обременение) права:	
4.1.1. Вид:	Доверительное управление. Московская область, Раменский район, сельское поселение Г. Жельское, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала, када. № 50:023/001/0367/7. Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, общая площадь 20,483 кв. м.
дата государственной регистрации:	48.01.2016
номер государственной регистрации:	50-50/023-50/999/001/2016-2742
срок, на который установлено ограничение обременения права:	с 28.01.2016 по 01.12.2027
лицо, в пользу которого установлено ограничение обременения права:	Закрытое акционерное общество "Управляющая компания" с ограниченной ответственностью «РВМ Клипарт», ИНН: 7725-63196
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления. Закрытое паевое инвестиционное фондом недвижимости "Фондация Фонд "Спайк" с ограниченной ответственностью Ф.С.В.Р.Р. № 18.10.2007, № 1025-94135580 от 18.10.2007. Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным

5. Договоры участия в долевом строительстве:	фойлом от 07.04.2015 №06/11 не зарегистрировано
6. Правовые акты:	отсутствуют
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8. Отметка о возмещении и отложении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9. Отметка о наличии решения об аресте имущества, наложенного на объект недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Махорных Зуевка

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

СПЕЦИАЛИСТ 1-ГО РАЗРЯДА
Сурганов Александр Владимирович
Ирина 3013

Журневская М. С.
Бизнес, онлайн

Получение выписки осуществляется в соответствии с требованиями к форме и содержанию государственной регистрации права, утвержденными в установленном порядке органами государственной власти субъектов Российской Федерации и органами государственной власти Российской Федерации.

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ

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

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

№ 50/023/001/2016-495

Дата 13.02.2016.

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

1. Характеристики объекта недвижимости:	объекта недвижимости
Кадастровый номер объекта:	50-23-001/03/67-9
наименование объекта:	Земельный участок
назначение объекта:	Земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства
площадь объекта:	20 189 кв. м
инвентарный номер, литер:	
этикетка (этаж):	
номер на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположен в долевой части кадастрового квартала
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Наземная инвестиционная шельва - Закрытое акционерное общество «Управляющая компания "ТрастЮнион - Фонды недвижимости"», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и счетов реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер государственной регистрации права:	3.1. Юрлица, доли в собственности. № 50-50-23/017/2012-151 от 08.02.2012
4. Ограничение (обременение) права:	
4.1.1. вид:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Гжельское, земельный участок, расположен в долевой части кадастрового квартала, кат.№ 50-23-001/03/67-9, земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 20189 кв. м
дата государственной регистрации:	28.01.2016
номер государственной регистрации:	50-50/023-50-999/001/2016-2762
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 28.01.2016 по 01.12.2027
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Закрытое акционерное общество «Управляющая компания «РВМ Капитал», ИНН: 7722-563196
основание государственной регистрации:	Принят доверительный договор управления Закрытым акционерным обществом «Управляющая компания "ТрастЮнион - Фонды недвижимости"» зарегистрирован в ФСОП России 18.10.2007г. за № 1028-94135580 от 18.10.2007г. Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления землей инвестиционной

5. Поданы ли заявления в долевом порядке зарегистрировано	Бюджетом от 07.04.2015 №06/11
6. Присутствуют ли данные	отсутствуют
7. Заявленные в судебном порядке права требования	данные отсутствуют
8. Отметка о возбуждении и исполнении зарегистрированного ипотечного залога	данные отсутствуют
9. Отметка о наличии решения об аресте объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют

Выписка выдана: Махирьях Зуевца

Сведения, содержащиеся в настоящем документе являются актуальными (действительными) на дату получения в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 7 февраля 2016 года, 19:22:43. О достоверности и полноте сведений, содержащихся в настоящей выписке, государственный орган, который выдает сведения, содержащиеся в настоящей выписке, несет ответственность в форме, которая предусмотрена законодательством Российской Федерации.

СПЕЦИАЛИСТ 1-ГО РАЗРЯДА
Иванов Иван Иванович

Иванов Иван Иванович
Иванов Иван Иванович

Выписка выдана в соответствии с требованиями к форме государственной регистрации права на недвижимое имущество и сделок с ним, утвержденной приказом от 11.02.2016 № 1028-94135580 от 18.10.2007г. за № 1028-94135580 от 18.10.2007г.

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

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

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

Дата выдачи: "31" июля 2012 года

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

Субъект (субъекты) права: Владелец инвестиционных прав "Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Земельный фонд "Солнца Подмосквовный"

Вид права: Община долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования, община площадью 2706422 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Орехово-Зуевский район, село-поселок д.р. Губино Басовского с/п, участок 22

Кладовый (или условный) номер: 50-24-09/00416-10

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

Беринская О. Ю. (подпись)
 Регистратор

50-АГН 631400

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

Форм 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

<small>Объект недвижимости</small>			
Лист № _____ Раздел 1 _____	Всего листов (листов 1) _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
Кладовый номер: _____		50-23-002093-1894	
Номер кадастрового квартала: _____	50-23-002093		
Дата присвоения кадастрового номера: _____	04.06.2019		
Раннее присвоенный государственный учетный номер: _____	данные отсутствуют		
Адрес: _____	Московская область, р-н Раменский, с/пос. Гречица, ул. Славянск		
Площадь: _____	301329 +/- 284 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.: _____	данные отсутствуют		
Кадастровые номера расположенные в пределах земельного участка объекта недвижимости: _____	данные отсутствуют		
Категория земель: _____	Земли общенационального назначения		
Вид разрешенного использования: _____	Для дачного строительства и ведения личного дачного хозяйства с правом регистрации проживания в нем		
Статус земли об объекте недвижимости: _____	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Соблюдение ограничений: _____	данные отсутствуют		
Получатель выписки: _____	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ - Подмосквовный"		
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(подпись)</small>		Горкина Ю. В.	

М.П.

340 УК "РВМ-Капитал"

Вх № 12/104

От 10.06.2019

Отчет об оценке земельных участков (59 ед.) расположенных в Раменском, Орехово-Зуевском и Клинском районах Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосквовный»

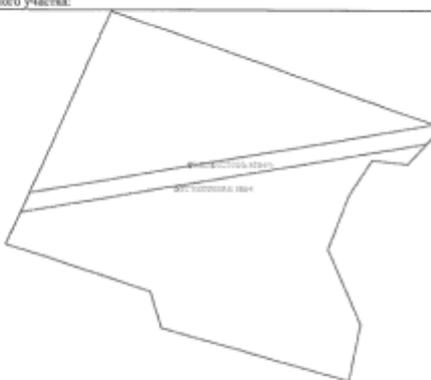
Рисunek 2

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

Земельный участок		(объект недвижимости)	
Лист № 04.06.2019	Раздел 2	Всего листов раздела 2:	Всего листов выписки:
Кадастровый номер:		50:23:0020393:1894	
1. Правообладатель (правообладатели):	Фонд паевых инвестиционных фондов - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ - Подмосковный" создан в интересах установления на недвижимость объектов недвижимого имущества в виде земельных участков в Едином государственном реестре недвижимости (далее в тексте выписки - объект недвижимости)		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 50:23:0020393:1894-50/023/2019-2 от 04.06.2019		
3. Документ(ы)-основание:	3.1. Закон №СП-6 от приобретения инвестиционных паев юридическими лицами от 14.11.2007; 3.1. Правкой доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Солны Подмосковный" зарегистрирован ФСОФ России 18.10.2007г. за № 1028-04)35580 от 18.10.2007		
Ограничение права и обременение объекта недвижимости:			
вид:	Доверительное управление, участок находится размером в 600 м кв и расположен на территории от территории административное здание, расположенного за пределами участка, адрес объекта: Московская область, Раменский район, сельское поселение Гатлинское, с.Раменки, ул.Славянская, строен.2, вад.№ 50:23:0020393:11, Земельный участок для личного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации прописки в нем, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, общая площадь 794625 кв. м		
дата государственной регистрации:	04.06.2019		
номер государственной регистрации:	50:23:0020393:1894-50/023/2019-1		
срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта:	с 27.01.2016 по 01.12.2027		
договор, в силу которого установлено ограничение права и обременение объекта:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал", Д.У.Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РВМ-Подмосковный", ИНН: 7732563196		
основание государственной регистрации:	Правкой доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Солны Подмосковный" зарегистрирован ФСОФ России 18.10.2007г. за № 1028-04)35580 от 18.10.2007; Договор о передаче права и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 07.04.2013 №66/11		
5. Сведения о наличии сведений об объекте недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данных отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации права без уведомления в силу закона согласия третьих лиц, органы:	данные отсутствуют		
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Горанов Ю. В.	
М.П.		М.П.	

Рисunek 3

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

Земельный участок		(объект недвижимости)	
Лист № 04.06.2019	Раздел 2	Всего листов раздела 2:	Всего листов выписки:
Кадастровый номер:		50:23:0020393:1894	
План (чертеж, схема) земельного участка:			
			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Горанов Ю. В.	
М.П.		М.П.	

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
(одно из наименований органа регистрации прав)

Лист 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
<small>Объект недвижимости</small>			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1	Всего разделов
04.06.2019			
Кадастровый номер:		50:23:0090000:161240	
Номер кадастрового квартала:		50:23:0090000	
Дата присвоения кадастрового номера:		04.06.2019	
Регистровый государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:		Московская область, р-н Раменский, г Реушки, ул Соколкин	
Площадь:		230295 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Категория земель:		Земли сельскохозяйственного назначения	
Вид разрешенного использования:		Для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	
Статус земли об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Планирует ли выдвинуть:		Закрывать земельный инвестиционный фонд недвижимости "РВМ - Подмосковский"	
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Горюхи Ю. В.	

ЗАО УК "РВМ Капитал"
Вх. № 120/02
От 12.06.2019

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

Лист 2

Земельный участок	
<small>Объект недвижимости</small>	
Лист №	Раздела 1
04.06.2019	
Кадастровый номер:	
50:23:0090000:161240	
1. Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных долей - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ - Подмосковский" данные о участниках устанавливаются на основании данных личного реестра владельцев инвестиционных долей в реестре владельцев инвестиционных долей и отчетов данных владельцами инвестиционных долей.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Обременение собственности, № 50:23:0090000:161240-50/023/2019-2 от 04.06.2019
3. Документы-основания:	3.1. Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Союз Подмосковский" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-94133580 от 18.10.2007
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта;	с 27.01.2016 по 01.12.2027
4.1.2. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта;	Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "РВМ Капитал", Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РВМ-Подмосковский", ИНН: 7722363196
4.1.3. основание государственной регистрации;	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Союз Подмосковский" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-94133580 от 18.10.2007; Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 07.04.2015 №06/1
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд;	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа;	данные отсутствуют
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	
Горюхи Ю. В.	

Лист 3

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

Земельный участок			
(по объекту недвижимости)			
Лист № _____ Раздела _____	Всего листов раздела _____	Всего разделов _____	Всего листов выписки _____
04.06.2019			
Кадастровый номер:		50:23:0000000:161240	

План (чертеж, схема) земельного участка:

Масштаб 1: _____ Основные обозначения: _____

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Горюхова Ю. В.
<small>(подпись, должность, фамилия)</small>	<small>(подпись, фамилия)</small>

М.П.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
(далее - Управление) (далее - Единый государственный реестр недвижимости)

Лист 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости вносятся следующие сведения:

Земельный участок	
(по объекту недвижимости)	
Лист № _____ Раздела _____	Всего листов раздела _____
04.06.2019	
Кадастровый номер:	50:23:0000000:161241

Номер кадастрового квартала:	50:23:0000000
Дата присвоения кадастрового номера:	04.06.2019
Решение присвоения государственного учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Московская область, р-н Раменский, с/пос. Речное, ул. Сивильева
Площадь:	283261 кв. Метра. кв
Кадастровая стоимость, руб.:	данные отсутствуют
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенного пункта
Вид разрешенного использования:	Для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ - Подмосковный"

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Горюхова Ю. В.
<small>(подпись, должность, фамилия)</small>	<small>(подпись, фамилия)</small>

М.П.

ЗАО УК "РВМ Капитал"
 Вх № 119/02
 От 11.06.2019

Лист 2

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

Земельный участок	
(по объекту недвижимости)	
Лист № <u>04.06.2019</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u>
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер: <u>50:23:0090009:161241</u>	
1. Преобладающая (преобладающие)	1.1. Видовые инвестиционные паи - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «РВМ - Подмосковский» паевая и акции в котором установлены на основании данных кадастрового учета сведений о кадастровом объекте в составе кадастровых инвестиционных пая и акций пая инвестиционного фонда
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общедолевая собственность, № 50:23:0090009:161241-50/023/2019-1 от 04.06.2019
3. Документ-основание:	3.1. Заявка №СП-6 на приобретение инвестиционных пая юридическим лицом от 14.11.2007;
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Доверительное управление, участок выделен площадью в 600 м кв. и направлен на строительство от организатора административное здание, расположенного за пределами участка, адрес: Московская область, Раменский район, сельское поселение Гужовское, с.Ремчи, ул.Советская, строен.2, вад.№ 50:23:0020393:11, Земельный участок для жилищного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации помещений в нем, категория земель: земли населенных пунктов, кадастровый номер: 50:23:0090009:161241-50/023/2019-2
дата государственной регистрации:	04.06.2019
номер государственной регистрации:	50:23:0090009:161241-50/023/2019-2
4.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 27.01.2015 по 01.12.2027
пая, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ-Клининг», Л.У.Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ-Подмосковский», ИНН: 7722563196
основание государственной регистрации:	Правка доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Земельный фонд "Сити Подмосковский"» зарегистрирована ФСОФР России 18.10.2007г. за № 1028-04135380 от 18.10.2007; Договор в передаче пая и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 07.04.2015 №06/11
3. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данных отсутствуют
4. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без возмездного в силу закона согласия третьего лица, органа:	данных отсутствуют
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ (подпись, печать, дата)	
Гуркина Ю. В.	

Лист 3

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

Земельный участок	
(по объекту недвижимости)	
Лист № <u>04.06.2019</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u>
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер: <u>50:23:0090009:161241</u>	
План (чертеж, схема) земельного участка	
	
Масштаб 1:	Условные обозначения:
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ (подпись, печать, дата)	
Гуркина Ю. В.	

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
Управление по регистрации права

Раздел 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок	
Лист № <u>06.08.2018</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u>
Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	50:23:0000000:140243
Номер кадастрового квартала:	50:23:0000000
Дата присвоения кадастрового номера:	03.08.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Московская область, р-н Раменский, с/пос. Карпово
Площадь:	96844 +/- 109% кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	13611252.80
Кадастровые номера расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования:	под дачное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации прописанных в нем
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Границы земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровый номером) 50:23:0000000:153788
Получатель выписки:	Закрытое акционерное общество Управление компании «РВМ Капитал», Д.У.Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ-Подмосковный»
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Гускова Н. М.

М.П.

Раздел 2

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

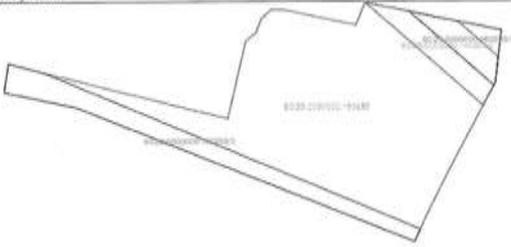
Земельный участок	
Лист № <u>06.08.2018</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u>
Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	50:23:0000000:160253
1. Правообладатель (правообладатели):	Закрытое акционерное общество Управление компании «РВМ Капитал», Д.У.Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ-Подмосковный», ИНН: 7722563186, ОГРН: 1057749282810
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50:23:0000000:160253-50:023:2018-1 от 03.04.2018
3. Документ-основание:	3.1. Решение о разделе земельного участка от 04.04.2018
Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Доверительное управление. Участок площадью примерно в 700 кв. м расположен на территории кадастрового квартала № 50:23:0000000:160253-50:023:2018-1, адрес: Московская обл. Раменский район, с/пос. Карпово, дачный участок № 50:23:0020460:13, земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: под дачное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации прописанных в нем, общая площадь: 303185 кв. м
дата государственной регистрации:	03.08.2018
номер государственной регистрации:	50:23:0000000:160253-50:023:2018-2
4.1.1. срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта:	с 27.01.2016 по 01.12.2027
лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта:	Закрытое акционерное общество Управление компании «РВМ Капитал», ИНН: 7722563186, ОГРН: 1057749282810
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Лесной фонд "Солнц. Подмосковный" зарегистрированы ФСФР России от 18.10.2007; № 028-04/15580 от 18.10.2007; Договор о передаче права и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 07.04.2015 №06/11
5. Сведения о наличии раздела об зьятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации права без предоставления в силу закона согласия третьих лиц, органов:	данные отсутствуют
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Гускова Н. М.

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			
<small>(на объект недвижимости)</small>			
Лист № 06.08.2018	Раздела 3	Всего листов раздела 3: _____	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		50:23:0000000:160253	
План (чертеж, схема) земельного участка:			
			
Масштаб 1:	Словные обозначения:		
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Глазова Н. М.	

М.П.

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

(полное наименование) органа регистрации прав

Раздел 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок	
<small>(на объект недвижимости)</small>	
Лист № 06.08.2018	Раздела 1
Всего листов раздела 1: _____	Всего разделов: _____
Кадастровый номер: 50:23:0000000:160254	
Номер кадастрового скандала:	50:23:0000000
Дата присвоения кадастрового номера:	03.08.2018
План привязки к государственному учетному номеру:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Московская область, р-н Раменский, с/пос. Карпово
Площадь:	210902 +/- 167 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	33997402,40
Кадастровые номера расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	для дачное строительство с правами владения жилым домом и правом регистрации проживания в нем
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Сособы отметки:	Границы земельного участка пересекает граница земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровый номер) 50:23:0000000:153788. Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 50:23:0000000:160256.
Получатель выписки:	Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "ФВМ Клиника", Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ФВМ-Подмосковный"
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Глазова Н. М.

М.П.

Отчет об оценке земельных участков (59 ед.) расположенных в Раменском, Орехово-Зуевском и Клинском районах Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ФВМ - Подмосковный»

Рисунок 3

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

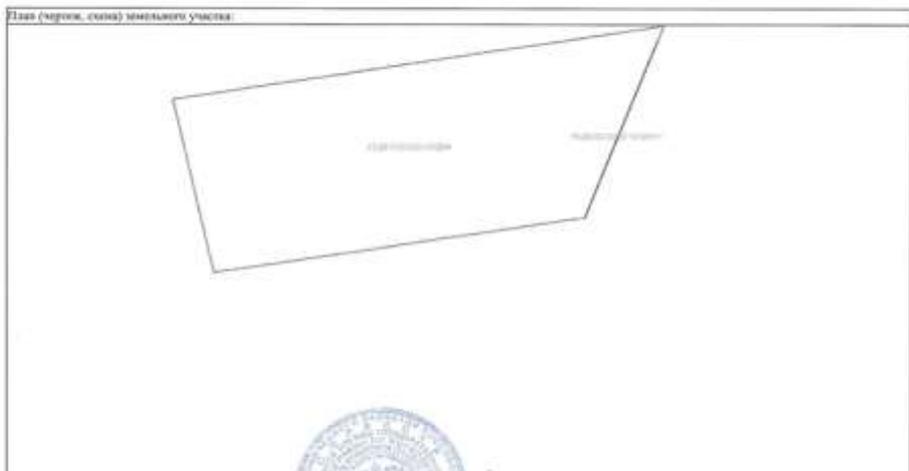
Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок	
Лист № 06.08.2018	Рассчитано: Всего листов раздела 2 ; Всего разделов: _____; Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	50:23:0090000:160254
1. Приобретатель (приобретатели):	Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал», 1.1. Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «РВМ. Подмосковный», ИНН: 7722563196, ОГРН: 1057749282810
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50:23:0090000:160254-03/023/2018-1 от 01.08.2018
3. Документ(ы)-основание:	3.1. Решение в разделе земельного участка от 04.04.2018
Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Доверительное управление. Участок находится площадью в 700 кв. м и направлено на строительство жилого дома, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл. Московская, р. и Раменской, сельская поселка Новократовское, село Карпово, дом 2, влд. № 50:23:0020466 13, Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «под дома индивидуального жилищного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации прописки и вкл. общед. здания» 0031065 кв. м
дата государственной регистрации:	01.08.2018
номер государственной регистрации:	50:23:0090000:160254-04/023/2018-2
4.1.1. срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта:	с 27.04.2018 по 01.12.2027
вид, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал», ИНН: 7722563196, ОГРН: 1057749282810
основание государственной регистрации:	Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Земельный фонд «Система Подмосковный» зарегистрированном ФСФР России от 18.10.2007г. за № 1428-941555581 от 18.10.2007г.; Договор о передаче права и обязанности по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 07.04.2015 №06/11
5. Сведения о наличии решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	
	
М.П.	

Рисунок 3

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок	
Лист № 06.08.2018	Рассчитано: Всего листов раздела 2 ; Всего разделов: _____; Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	50:23:0090000:160254
План (чертеж, схема) земельного участка:	
	
Масштаб 1: _____	
Местоимено обозначения: _____	
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	
	
М.П.	

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок				
Лист №	Раздела Д	Всего листов раздела Д	Всего разделов	Всего листов выписки
06.08.2018				
Кадастровый номер:		50:23:0090000.140257		
Номер кадастрового квартала:		50:23:0000000		
Дата присвоения кадастрового номера:		01.08.2018		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют		
Адрес:		Россия/Москва/Московская область, р-н Раменский, с. Курово		
Площадь:		824078 кв. м 318 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:		132841375.60		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		50:23:0090000.140774		
Категория земель:		Земли сельскохозяйственного назначения		
Виды разрешенного использования:		под данное строительство с правом владения жилым домом с правом регистрации проживания в нем		
Статус объектов об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:		Права земельного участка пересекает граница земельных участков (земельного участка) с кадастровым номером (кадастровым номером) 50:23:0090000.153788.		
Получила выписку:		Закрытое акционерное общество "Управляющая компания «РВМ Капитал», Д.У.Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РВМ - Подмосковский"		
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Евдокимова И. М.		

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

Земельный участок	
Лист №	Раздела Д
06.08.2018	
Кадастровый номер:	
50:23:0090000.140257	
1. Приобретатель (правообладатель):	Закрытое акционерное общество "Управляющая компания «РВМ Капитал», Д.У.Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РВМ - Подмосковский", ИНН: 7723563196, ОГРН: 1057749282810
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50:23:0090000.140257.50:023/2018-1 от 03.08.2018
3. Документ-основание:	3.1. Решение о разделе земельного участка от 04.04.2018
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.1.1. вид:	Доверительное управление. Участок находится примерно в 700 м по направлению на северо-запад от ориентира: жилой дом, расположенный на прилегающем участке, адрес ориентира: обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новодорожненское, с/пос. Курово, дом 2, код № 50:23:0030460.13. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: под данное строительство с правом владения жилым домом с правом регистрации проживания в нем, общая площадь 3033083 кв. м
дата государственной регистрации:	03.08.2018
номер государственной регистрации:	50:23:0090000.140257.50:023/2018-2
дата, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 27.01.2016 по 01.12.2027
4.1.2. вид:	Закрытое акционерное общество "Управляющая компания «РВМ Капитал», ИНН: 7723563196, ОГРН: 1057749282810
номер государственной регистрации:	Права доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Солд Подмосковский" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007с. за № 1028-44135580 от 18.10.2007; Договор о передаче прав и обязанностей по управлению данным инвестиционным фондом от 07.04.2015 №06/11
дата государственной регистрации:	03.08.2018
номер государственной регистрации:	50:23:0090000.140257.40:023/2018-3
дата, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 27.01.2016 по 01.12.2027
4.2. вид:	Доверительное управление. Участок находится примерно в 700 м по направлению на северо-запад от ориентира: жилой дом, расположенный на прилегающем участке, адрес ориентира: обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новодорожненское, с/пос. Курово, дом 2, код № 50:23:0020460.13. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: под данное строительство с правом владения жилым домом с правом регистрации проживания в нем, общая площадь 3033083 кв. м
дата государственной регистрации:	03.08.2018
номер государственной регистрации:	50:23:0090000.140257.40:023/2018-3
дата, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 27.01.2016 по 01.12.2027
4.3. вид:	Закрытое акционерное общество "Управляющая компания «РВМ Капитал», ИНН: 7723563196, ОГРН: 1057749282810

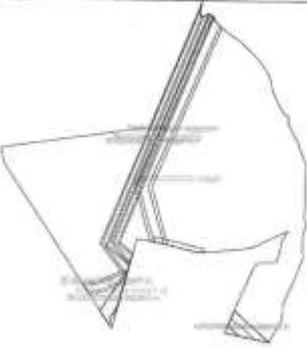
ведомство государственной регистрации	Правила доверительного управления. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Солда Подмосквовый" зарегистрированы: ФСОФ России 18.10.2007г. за № 1028-0413580 от 18.10.2007; Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 07.04.2015 №06/11
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ <small>Специалист государственной администрации</small>	Гусева Н. М. <small>Специалист государственной администрации</small>
М.П.	

Земельный участок	
Лист № 66.08.2018	Реквизиты документа
Всего листов раздела 2: _____	Всего разделов: _____
Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:	50:23:000000:160257
код:	Доверительное управление. Участок находится примерно в 700 м по направлению на северо-запад от ориентира: жилой дом, расположенный за пределами участка, адрес ориентира: обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новодаргомоновское, село Карпово, дом 2, вкл. № 50:23:0020460.13, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации пролонгации в нем, общая площадь: 3633085 кв. м
дата государственной регистрации:	03.06.2018
номер государственной регистрации:	50:23:000000:160257-03/023/2018-4
4.1.3 срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 27.01.2018 по 01.12.2027
лица, в пользу которых установлено ограничение прав и обременение объекта:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал», ИНН: 7722563196, ОГРН: 1067749282810
исполнение государственной регистрации:	Правила доверительного управления. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Солда Подмосквовый" зарегистрированы: ФСОФ России 18.10.2007г. за № 1028-0413580 от 18.10.2007; Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 07.04.2015 №06/11
2. Средства в валюте решения об ипотечное объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
4. Средства об осуществлении государственной регистрации при без необходимого к нему явного согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ <small>Специалист государственной администрации</small>	Гусева Н. М. <small>Специалист государственной администрации</small>
М.П.	

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

Раздел 3

Описание несомненного земельного участка

Земельный участок			
<small>(по объекту недвижимости)</small>			
Лист № <u>86.08.2018</u>	Раздела <u>Д</u>	Всего листов раздела <u>Д</u> : _____	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		50:23:0000000:160257	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб: 1: _____			
Основные обозначения			
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Глухова Н. М.	
М.П.			

ФГИС ЕГРН

наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 25.07.2019 г., поступившего на рассмотрение 26.07.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок	
<small>(по объекту недвижимости)</small>	
Лист № <u>26.07.2019</u>	Раздела <u>№ 99/2019/274800559</u>
Всего листов раздела <u>Д</u> : _____	Всего разделов: _____
Кадастровый номер: <u>50:23:0000000:160255</u>	
Номер кадастрового квартала:	50:23:0000000
Дата присвоения кадастрового номера:	03.08.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Московская область, р-н Раменский, с Карпово
Площадь:	211473 +/- 161 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	93902470.92
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:23:0000000:153788
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия
	М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		
<small>или объект недвижимости</small>		
Лист № <u> </u> Раздела <u> </u>	Всего листов раздела <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>
26.07.2019 № 99/2019/274800559		Всего листов выписки: <u> </u>
Кадастровый номер:		50:23:0000000:160255
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения	
Виды разрешенного использования:	под данное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	
Сведения о кадастровом инженере:	Мартынова Лариса Владимировна №50-11-397, ООО "ГеоРамень"	
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества, лесозаповедника:	данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утверждён проект межевания территории:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГНС ЕТРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		
<small>или объект недвижимости</small>		
Лист № <u> </u> Раздела <u> </u>	Всего листов раздела <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>
26.07.2019 № 99/2019/274800559		Всего листов выписки: <u> </u>
Кадастровый номер:		50:23:0000000:160255
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома социального использования или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 50:23:0000000:160256. Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные несамодеятельственные». Права (ограничение прав, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования «Для ведения гражданами садоводства и огородничества». Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.	
Получатель выписки:	Дубровский Александр Владимирович	
Государственный регистратор		ФГНС ЕТРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

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

Земельный участок		
<small>(или объект недвижимости)</small>		
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего разделов: _____
26.07.2019 № 99/2019/27480559		
Кадастровый номер:		50:23:0000000:160255
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ - Подмосковский"
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 50:23:0000000:160255-50/023/2019-7 от 07.05.2019
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.1.1.	вид:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, с.Карпово, влд.№ 50:23:0000000:160255, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: под дачное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, площадь 211 473 кв. м
	дата государственной регистрации:	07.05.2019
	номер государственной регистрации:	50:23:0000000:160255-50/023/2019-8
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 07.05.2019 по 31.12.2027
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал", ИНН: 7722563196
	основание государственной регистрации:	Договор №РВМ-04/2019 купли-продажи недвижимого имущества от 15.04.2019
4. Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
5. Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9. Правопризвания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
11. Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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

Земельный участок		
<small>(или объект недвижимости)</small>		
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего разделов: _____
26.07.2019 № 99/2019/27480559		
Кадастровый номер:		50:23:0000000:160255
План (чертеж, схема) земельного участка		
		
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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

Земельный участок			
<small>для объекта недвижимости</small>			
Лист №	Раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1	Всего разделов
26.07.2019	№ 99/2019/274800559		
Кадастровый номер:		50:23:0000000:160255	

Описание местоположения границ земельного участка							
Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	2	3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	3	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	4	5	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	5	6	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	6	7	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	7	8	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	8	9	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	9	10	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	10	11	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	11	12	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	12	13	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	13	14	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	14	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Земельный участок				
<small>(или объект недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2	Всего разделов	Всего листов выписки
26.07.2019	№ 99/2019/274800559			
Кадастровый номер:		50:23:0000000:160255		

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-50, зона 2				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	451043.26	2254737.48	-	0,1
2	451047.28	2254956.84	-	0,1
3	451057.28	2254956.84	-	0,1
4	451131.54	2255245.04	-	0,1
5	451131.54	2255305.83	-	0,1
6	451168.37	2255466.14	-	0,1
7	451179.49	2255512.24	-	0,1
8	451195.38	2255586.95	-	0,1
9	451195.38	2255634.64	-	0,1
10	451181.08	2255650.53	-	0,1
11	451157.25	2255650.53	-	0,1
12	451139.31	2255646.68	-	0,1
13	450926.23	2255568.07	-	0,1
14	450798.54	2254791.94	-	0,1

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

https://rosreestr.ru/wps/PK_FOGLPGRCoKPortApp/ru/foiland.pgu.response.check?ru/foiland-ibportal.spring.portlet.handler.BeanNameParameterHandler/Mapping-PATH%2FDownloadHtmlContr... 10/10

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

Лист № 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированном праве на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости включены следующие сведения:

Земельный участок	
<small>(или объект недвижимости)</small>	
Лист №	Раздела 1
06.08.2018	№ 99/2018/274800559
Кадастровый номер:	50:23:0000000:160259
Номер кадастрового журнала:	50:23:0000000
Дата присвоения кадастрового номера:	03.08.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Московская область, р-н Раменский, с/пос. Карпово
Площадь:	2182 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	351738,40
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования:	для размещения объектов недвижимости с правом владения земельным участком с правом регистрации в Едином государственном реестре недвижимости
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Границы земельного участка пересекают границы земельных участков (земельных участков) с кадастровыми номерами (кадастровые номера) 50:23:0000000:153788. Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровый номер) 50:23:0000000:160236.
Получатель выписки:	Зарегистрированное общество "Управляющая компания "РВМ Клиппинг", Д.У.Зарегистрированное общество "РВМ-Подмосковный"
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Гаврова Н. М.

М.П.

Отчет об оценке земельных участков (59 ед.) расположенных в Раменском, Орехово-Зуевском и Клинском районах Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный»

Лист № 1

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

Земельный участок	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____
06.05.2018	
Кадстровый номер: 50:23:0090000:140259	
1. Приобретатель (приобретатели)	Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал", 1.1. Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РВМ-Подмосковный", ИНН: 7722563196, ОГРН: 1057746282810
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1. Собственность, № 50:23:0090000:140259-50/023/2018-1 от 03.04.2018
3. Документ-основание	3.1. Решение в разделе земельного участка от 04.04.2018
Сведения о правах и обременениях объекта недвижимости:	
вид:	Доверительное управление. Участок находится размером в 700 м по направлению из центра-начала от ориентира: жилой дом, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл. Московская, р-н Раменский, с/пос.п.п.п. Пискаревское, с/п.п. Карпово, дом 2, кв. № 50:23:0020460:13, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с адресом регистрации проживания в нем, общая площадь: 3033685 кв. м
4. дата государственной регистрации:	03.08.2018
4.1.1. номер государственной регистрации:	50:23:0090000:140259-50/023/2018-2
срок, на который установлено ограничение прав в обременение объекта:	с 27.01.2018 по 01.12.2027
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав в обременение объекта:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал», ИНН: 7722563196, ОГРН: 1057746282810
основание государственной регистрации:	Принято доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Солха Подмосковный" зарегистрированы ФСФР России (К.М.2007; за № 1028-9413580 от 18.10.2007); Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 07.04.2015 №06/11
5. Сведения о наличии решения об оценке объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав собственности в силу закона согласия третьего лица, супруга:	данные отсутствуют
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	
	
Гашева И. М.	

Лист № 2

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

Земельный участок	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____
06.08.2018	
Кадстровый номер: 50:23:0090000:140259	
План (чертеж, схема) земельного участка:	
	
Масштаб 1:	Условные обозначения:
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	
	
Гашева И. М.	



Генеральному директору
ООО «ФондОрехки»
Ивашковой Н.П.

Иск № _____
От «01» августа 2018
№ ИС _____
От « » _____ 2018

ЗАО УК «РВМ Налигал» Д.У. ЭПИФ недвижимости «РВМ - Подмосковский» настоящим информирует, что земельный участок с кадастровым номером 50:23:0000000:160256 площадью 15 592 м² и земельный участок с кадастровым номером 50:23:0000000:160259 площадью 2 183 м², принадлежащие на праве собственности пайщикам ЭПИФ недвижимости «РВМ-Подмосковский», полностью заняты дорогой общего пользования, являющейся курьезным подвидом путем к ул. Снежинка Д. Воруново и ул. Снежинка с. Карпово Новокосаринского с.п. Раменского района Московской области. Данные участки невозможно использовать по другому назначению.

В соответствии с договоренностью с администрацией Раменского района планируется передача земельных участков с кадастровыми номерами 50:23:0000000:160256 в муниципальную собственность для целей реконструкции и последующей эксплуатации данной дороги силами муниципального образования.



Заместитель Генерального директора –
Финансовый директор

Володарский А.В.

Исполнитель, Анна Литвинчук (доб.418)

ИН 50:01:01012000045436
в АИС «Московский банк» (ИАД)
ИН 50:01:0101010000000076
ИН 048325976

ОГРН 1057749281810
ИНН 77:02563196
МФН 770901090

ЗАО УК «РВМ Налигал»,
ул. Земельный Вал, д. 3, Москва, Россия, 105064,
телефон +7 495 692 1030, факс +7 495 810 7032,
e-mail: info@rwmcapital.ru
www.rwmcapital.ru

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

Раздел 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
Лист № _____	Раздел № <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u>	Всего листов выписки _____
Дата выписки: <u>29.01.2020</u>		Всего разделов: _____	
Кадастровый номер: _____		50:23:0010371:17	
Номер кадастрового квартала:	50:23:0010371		
Дата присвоения кадастрового номера:	02.11.1993		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новокосаринское, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала		
Площадь:	29713 кв. м 1506 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:	15800482.01		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения		
Виды разрешенного использования:	под данное строительство с правом ведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем		
Статус земли на объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «РВМ - Подмосковский»		
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Тимохова Т. В.		_____



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		№: 50:23:0010371:17	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
29.01.2020			
Кадастровый номер:		50:23:0010371:17	
1. Правообладатель (правообладатели):	7.1	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «РВМ - Подмосковный» данные о котором устанавливаются на основании данных Единых Счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и отчетов для владельцев инвестиционных паев.	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность, № 50:23:0010371:17-50:023/2020-7 от 29.01.2020	
3. Документы-основания:	3.1	Договор купли-продажи земельных участков от 26.12.2019 №В/РВМ-19	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Новоархангельское, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала, ад. № 50:23:0010371:17, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: жилищное строительство с правом введения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, общая площадь 29713 кв. м		
дата государственной регистрации:	29.01.2020		
4.1.1. номер государственной регистрации:	50:23:0010371:17-50:023/2020-8		
сроки, на которые установлены ограничение прав и обременение объекта:	с 29.01.2020 по 01.12.2027		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ Подмосковный», ИНН: 7722565196		
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Земельный фонд «Солед Подмосквовый» зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-94135580 от 18.10.2007г.; Договор купли-продажи земельных участков от 26.12.2019 №В/РВМ-19		
5. Сведения о наличии реестра об объектах недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данного объекта нет		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации ипотеки недвижимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	данного объекта нет		
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Тимохина Т. В.	

Раздел 3

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

Описание местоположения земельного участка

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

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
(включая законченные органы регистрации права)

Листов 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____
29.01.2020	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	50:23:0010371:22
Номер кадастрового квартала:	50:23:0010371
Дата присвоения кадастрового номера:	02.11.1993
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новокосаринское, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала
Площадь:	29143 +/- 1494 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	15335841,87
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	под жилищное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем
Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ - Подмосковский"
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(подпись ответственного специалиста)</small>	Тимохина Т. В. <small>(подпись, печать)</small>



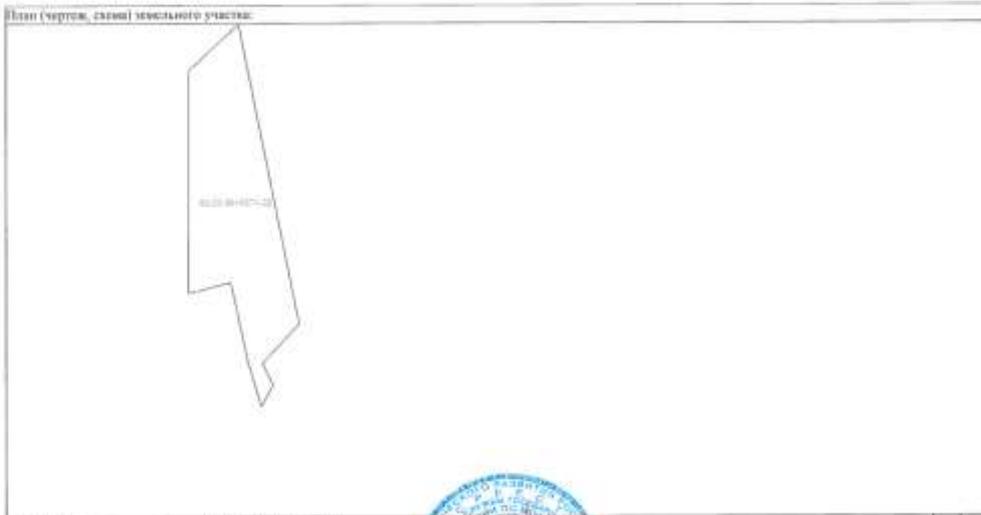
Листов 2

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

Земельный участок	
Лист № _____ Раздела 2	Всего листов раздела 2: _____
29.01.2020	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	50:23:0010371:22
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владелец инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ - Подмосковский" данные о котором устанавливаются на основании данных выданных счетов владельца инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев в силу даты введения инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Община долевая собственность, № 50:23:0010371:22-50/023/2020-6 от 29.01.2020
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи земельных участков от 26.12.2019 №ВРВМ-19
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Новокосаринское, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала, ад. № 50:23:0010371:22, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: под жилищное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, общая площадь 29143 кв. м
4.1.1. дата государственной регистрации:	29.01.2020
номер государственной регистрации:	50:23:0010371:22-50/023/2020-7
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 29.01.2020 по 01.12.2027
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РВМ Подмосковский", ИНН: 7722563198
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Солнц Подмосковский" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-94135580 от 18.10.2007г.; Договор купли-продажи земельных участков от 26.12.2019 №ВРВМ-19
5. Сведения о наличии решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьих лиц, органов:	данные отсутствуют
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(подпись ответственного специалиста)</small>	Тимохина Т. В. <small>(подпись, печать)</small>



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

Земельный участок				
Лист №	Раздел №	Всего листов раздела №	Всего разделов	Всего листов выписки
29.01.2020				
Кадастровый номер:		50:25:0010371:22		
План (чертеж, схема) земельного участка:				
				
Масштаб 1:		Условные обозначения:		
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ				Тимошина Т.В.

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

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:				
Земельный участок				
Лист №	Раздел №	Всего листов раздела №	Всего разделов	Всего листов выписки
29.01.2020				
Кадастровый номер:		50:23:0010358:120		
Номер кадастрового координата	50:23:0010358			
Дата присвоения кадастрового номера:	02.11.1993			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют			
Адрес:	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новомарьинское, земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала			
Площадь:	29152 +/- 1494 кв. м			
Кадастровая стоимость, руб.:	13749832,32			
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют			
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения			
Виды разрешенного использования:	под данное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации прописки в нем			
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"			
Особые отметки:	Подрядком данного земельного участка обеспечено доступ к земельному участку (земельным участкам) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 50:23:0010358:521, 50:23:0010358:519, 50:23:0010358:451, 50:23:0010358:453, 50:23:0010358:470, 50:23:0010358:425, 50:23:0010358:501, 50:23:0010358:505, 50:23:0010358:457, 50:23:0010358:464, 50:23:0010358:466, 50:23:0010358:448, 50:23:0010358:478, 50:23:0010358:472, 50:23:0010358:500, 50:23:0010358:431, 50:23:0010358:502, 50:23:0010358:522, 50:23:0010358:428, 50:23:0010358:461, 50:23:0010358:486, 50:23:0010358:482, 50:23:0010358:498, 50:23:0000000:139528, 50:23:0010358:444, 50:23:0010358:442, 50:23:0010358:497, 50:23:0010358:506, 50:23:0010358:499, 50:23:0010358:433, 50:23:0010358:650, 50:23:0010358:469, 50:23:0010358:474, 50:23:0010358:420, 50:23:0010358:438, 50:23:0010358:430, 50:23:0010358:436, 50:23:0010358:471, 50:23:0010358:441, 50:23:0010358:440, 50:23:0010358:472, 50:23:0010358:507, 50:23:0010358:511, 50:23:0010358:512, 50:23:0010358:515, 50:23:0010358:516, 50:23:0010358:518, 50:23:0010358:452, 50:23:0010358:456, 50:23:0010358:514, 50:23:0010358:463, 50:23:0000000:159529, 50:23:0010358:467, 50:23:0010358:449, 50:23:0010358:468, 50:23:0010358:455, 50:23:0010358:477, 50:23:0010358:513, 50:23:0010358:465, 50:23:0010358:503, 50:23:0010358:479, 50:23:0010358:480, 50:23:0010358:485, 50:23:0010358:489, 50:23:0010358:483, 50:23:0010358:484, 50:23:0010358:462, 50:23:0010358:492, 50:23:0010358:492, 50:23:0010358:494, 50:23:0010358:491, 50:23:0010358:496, 50:23:0010358:517, 50:23:0010358:520, 50:23:0010358:518, 50:23:0010358:434, 50:23:0010358:458, 50:23:0010358:459, 50:23:0000000:159530, 50:23:0010358:476, 50:23:0010358:424, 50:23:0010358:439, 50:23:0010358:427, 50:23:0010358:508, 50:23:0010358:426, 50:23:0010358:454, 50:23:0010358:460, 50:23:0010358:481, 50:23:0010358:477, 50:23:0010358:488, 50:23:0010358:495, 50:23:0010358:447			

50:23:0010358:087, 50:23:0010358:443, 50:23:0010358:445, 50:23:0010358:690, 50:23:0010358:446, 50:23:0010358:509, 50:23:0010358:510, 50:23:0010358:511, 50:23:0010358:437, 50:23:0010358:435, 50:23:0010358:504	
Получатель выписки: Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ - Подмосковский"	
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>Подпись: Тимохина Т. В.</small>	Тимохина Т. В. <small>Подпись: Тимохина Т. В.</small>



Решение 2

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

<small>Объект недвижимости</small>			
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2	Всего листов выписки
29.01.2020			
Кадастровый номер:		50:23:0010358:120	

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Выписаны инвестиционных фондов - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ - Подмосковский" (ИНН: в котором установлен контроль за соблюдением данных сведений счетов владельцев инвестиционных фондов в реестре владельцев инвестиционных фондов и счетов дано владельцам инвестиционных фондов)
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Община долевая собственность, № 50:23:0010358:120-50/023/2020-6 от 29.01.2020
3. Документы-основание:	3.1. Договор купли-продажи земельных участков от 26.12.2019 №ВР/РВМ-19
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.1.1. вид:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Новокариповское, земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала, вид № 50:23:0010358:120, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: под дачное строительство с правом кооперативного жилищного строительства с правом регистрации проживания в нем, общая площадь 29152 кв. м
4.1.1. дата государственной регистрации:	29.01.2020
4.1.1. номер государственной регистрации:	50:23:0010358:120-50/023/2020-3
4.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 29.01.2020 по 01.12.2027
4.1.2. вид, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РВМ Подмосковский", ИНН: 7722563196
4.1.2. основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельных участков от 26.12.2019 №ВР/РВМ-19, Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Ситиод Подмосковский" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-94135580 от 18.10.2007
4.1.2. вид:	Ипотека
4.1.2. дата государственной регистрации:	01.12.2017
4.1.2. номер государственной регистрации:	50:23:0010358:120-50/023/2017-4
4.1.2. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 01.12.2017 до полного расчета
4.1.2. вид, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал", ИНН: 7722563196
4.1.2. основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельных участков от 23.05.2017 №РВМ-06/0417
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без государственного кадастрового учета:	данные отсутствуют

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>Подпись (подлинная копия)</small>		Тимошин Т. В. <small>Подпись (подлинная копия)</small>
--	---	---

Раздел 3

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

Земельный участок			
Лист № _____	Раздела 3	Всего листов раздела 3: _____	Всего разделов: _____
29.01.2020		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		50:25:0030358:120	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб: _____	Условные обозначения: _____		
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>Подпись (подлинная копия)</small>		Тимошин Т. В. <small>Подпись (подлинная копия)</small>	

М.П.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
(далее - Управления ФГБУ Росреестр)

Раздел 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок	
Лист №	Раздела 1
29.01.2020	
Кадастровый номер:	50:23:0010358:121
Номер кадастрового квартала:	50:23:0010358
Дата приема кадастрового номера:	02.11.1993
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новоархангельское, земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала
Площадь:	29826 +/- 151 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	14026571.28
Кадастровый номер расположенных в пределах земельного участка объекта недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования:	под данное строительство с правом застройки жилого дома с правом регистрации прописки в нем
Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Предоставлен данному земельному участку обеспечен доступ к земельному участку (земельным участкам) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 50:23:0010358:521, 50:23:0010358:519, 50:23:0010358:451, 50:23:0010358:453, 50:23:0010358:470, 50:23:0010358:425, 50:23:0010358:501, 50:23:0010358:505, 50:23:0010358:457, 50:23:0010358:464, 50:23:0010358:466, 50:23:0010358:448, 50:23:0010358:478, 50:23:0010358:432, 50:23:0010358:500, 50:23:0010358:431, 50:23:0010358:502, 50:23:0010358:522, 50:23:0010358:428, 50:23:0010358:461, 50:23:0010358:486, 50:23:0010358:482, 50:23:0010358:498, 50:23:0000000:159528, 50:23:0010358:444, 50:23:0010358:442, 50:23:0010358:497, 50:23:0010358:506, 50:23:0010358:499, 50:23:0010358:433, 50:23:0010358:450, 50:23:0010358:469, 50:23:0010358:474, 50:23:0010358:429, 50:23:0010358:438, 50:23:0010358:430, 50:23:0010358:436, 50:23:0010358:471, 50:23:0010358:441, 50:23:0010358:440, 50:23:0010358:472, 50:23:0010358:507, 50:23:0010358:511, 50:23:0010358:512, 50:23:0010358:515, 50:23:0010358:516, 50:23:0010358:510, 50:23:0010358:452, 50:23:0010358:456, 50:23:0010358:514, 50:23:0010358:463, 50:23:0000000:159529, 50:23:0010358:467, 50:23:0010358:449, 50:23:0010358:468, 50:23:0010358:455, 50:23:0010358:473, 50:23:0010358:513, 50:23:0010358:465, 50:23:0010358:503, 50:23:0010358:479, 50:23:0010358:480, 50:23:0010358:485, 50:23:0010358:489, 50:23:0010358:483, 50:23:0010358:484, 50:23:0010358:462, 50:23:0010358:493, 50:23:0010358:492, 50:23:0010358:494, 50:23:0010358:491, 50:23:0010358:496, 50:23:0010358:517, 50:23:0010358:520, 50:23:0010358:518, 50:23:0010358:434, 50:23:0010358:458, 50:23:0010358:459, 50:23:0000000:159530, 50:23:0010358:476, 50:23:0010358:424, 50:23:0010358:439, 50:23:0010358:427, 50:23:0010358:508, 50:23:0010358:426, 50:23:0010358:454, 50:23:0010358:460, 50:23:0010358:481, 50:23:0010358:477, 50:23:0010358:488, 50:23:0010358:495, 50:23:0010358:447

50:23:0010358:487, 50:23:0010358:443, 50:23:0010358:445, 50:23:0010358:490, 50:23:0010358:446, 50:23:0010358:500, 50:23:0010358:475, 50:23:0010358:477, 50:23:0010358:435, 50:23:0010358:504	Получатель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «РВМ - Подмосковский»
Главный специалист-эксперт		Гуминкина Т. В.



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	
<small>№№ объектов недвижимости</small>	
Лист № _____	Рассдела 2
Всего листов рассдела 2: _____	
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
29.01.2020	
Кадастровый номер: 50:23:0010358:121	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Выгодный инвеститорский паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ - Подмосковский" данные о котором устанавливаются на основании данных сведений учета владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и сведения о владельцах инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 50:23:0010358:121-50/023/2020-7 от 29.01.2020
3. Документы-основание:	3.1. Договор купли-продажи земельных участков от 26.12.2019 №Н/РВМ-19
Ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Новодоритовское, земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала, кад.№ 50:23:0010358:121, Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: под дачное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, общая площадь 29826 кв. м
дата государственной регистрации:	29.01.2020
4.1.1. номер государственной регистрации:	50:23:0010358:121-50/023/2020-8
срок, на который установлен ограничение прав и обременение объекта:	с 29.01.2020 по 01.12.2027
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "РВМ Капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РВМ Подмосковский", ИНН: 7722563196
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Сельва Подмосковский" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. № 1028-041335580 от 18.10.2007; Договор купли-продажи земельных участков от 26.12.2019 №Н/РВМ-19
5. Сведения о наличии решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	
Тимошина Т. В.	

Раздел 3

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

Земельный участок	
<small>№№ объектов недвижимости</small>	
Лист № _____	Рассдела 2
Всего листов рассдела 2: _____	
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
29.01.2020	
Кадастровый номер: 50:23:0010358:121	
План (чертеж, схема) земельного участка:	
Масштаб 1: _____	
Недобровольное обременение	
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	
Тимошина Т. В.	

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

Решение 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок	
(код объекта недвижимости)	
Лист №	Раздел 1
29.01.2020	Всего листов раздела 1: _____
Кадастровый номер:	50:23:0010371:27
Номер кадастрового квартала:	50:23:0010371
Дата присвоения кадастрового номера:	02.11.1993
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новократитовское, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала
Площадь:	29491 +/- 150 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	15697469,48
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования:	под дачное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус: "актуальные, ранее учтенные"
Соблюдены ли требования:	данные отсутствуют
Получитель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ - Подмосковский"
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Тимонова Т. В.

Решение 2

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

Земельный участок	
(код объекта недвижимости)	
Лист №	Раздел 2
29.01.2020	Всего листов раздела 2: _____
Кадастровый номер:	50:23:0010371:27
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Инвесторы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ - Подмосковский" данные с которых устанавливаются на основании данных выписки сведений кадастровых инвестиционных паев в реестре кадастровых инвестиционных паев и счетов для владельцев инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 50:23:0010371:27-50:023/2020-8 от 29.01.2020
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи земельных участков от 26.12.2019 №В/РВМ-19
Ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	
4.1.1.	4.1.1.1. Вид: Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Новократитовское, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала, кад. № 50:23:0010371:27, 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 29491 кв. м
	4.1.1.2. дата государственной регистрации: 29.01.2020
	4.1.1.3. номер государственной регистрации: 50:23:0010371:27-50:023/2020-7
	4.1.1.4. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта: с 29.01.2020 по 01.12.2027
	4.1.1.5. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта: Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РВМ Подмосковский", ИНН: 7722563196
	4.1.1.6. основание государственной регистрации: Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Солд Подмосковский" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 102В-94135580 от 18.10.2007г.; Договор купли-продажи земельных участков от 26.12.2019 №В/РВМ-19
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Тимонова Т. В.

Раздел 3

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

Земельный участок			
(исходные сведения)			
Лист № _____	Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____	Всего разделов: _____
29.01.2020		Всего листов выписок: _____	
Кadaстровый номер:		50:23:0010371:27	
План (чертеж, схема) земельного участка.			
			
Масштаб 1: _____		Условные обозначения: _____	
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Тимохина Т. В.	
		Инициалы, фамилия	

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

Раздел 4

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок	
(исходные сведения)	
Лист № _____	Раздела 1
29.01.2020	Всего листов раздела 1: _____
Кadaстровый номер: 50:23:0010371:23	
Номер кадастрового квартала:	50:23:0010371
Дата присвоения кадастрового номера:	02.11.1997
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новомаринское, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала
Площадь:	79830 +/- 151 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	18854943.30
Кадастровые номера расположенные в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	под дачное строительство, возведение жилого дома с правом регистрации проживания в нем
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «РВМ - Подмосковский»
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Тимохина Т. В.
	
Инициалы, фамилия	

Раздел 3

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

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



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

Раздел 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок	
<small>(код объекта недвижимости)</small>	
Лист №	Раздела 1
29.01.2020	
Кадастровый номер:	50:23:0010371:26
Номер кадастрового квартала:	50:23:0010371
Дата присвоения кадастрового номера:	02.11.1993
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новоартиловское, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала
Площадь:	20917 +/- 151 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	15895201,27
Кадастровые номера расположенной 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 уточненные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ - Подмосковский"
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Тимохина Т. В.



Рисунок 2

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

Земельный участок	
(код объекта недвижимости)	
Лист № <u>2</u> Рисунок <u>2</u>	Всего листов рисунка <u>2</u>
29.01.2020	
Кадастровый номер: <u>50:23:0010371:26</u>	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Выдатель инвестиционных прав - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ - Подмосковский" данные о котором устанавливаются на основании данных описных счетов паевых инвестиционных прав в реестре кооператива инвестиционных прав и описей паев кооператива инвестиционных прав.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 50:23:0010371:26-50/023/2020-7 от 29.01.2020
3. Документ(ы)-основание:	3.1. Договор купли-продажи земельных участков от 26.12.2019 №6/РВМ-19
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Новогартоновское, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала, кад. № 50:23:0010371:26, Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: под дачное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации прописки в нем, общая площадь 29917 кв. м
дата государственной регистрации:	29.01.2020
номер государственной регистрации:	50:23:0010371:26-50/023/2020-8
4.3.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 29.01.2020 по 01.12.2027
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РВМ Подмосковский", ИНН: 7722563196
основания государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Солд Подмосковский" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-04135580 от 18.10.2007г. Договор купли-продажи земельных участков от 26.12.2019 №6/РВМ-19
5. Сведения о наличии решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьих лиц, органа:	

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ
Тимохова Т. В.



Рисунок 3

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

Описание нестопновления земельного участка

Земельный участок	
(код объекта недвижимости)	
Лист № <u>1</u> Рисунок <u>1</u>	Всего листов рисунка <u>1</u>
29.01.2020	
Кадастровый номер: <u>50:23:0010371:26</u>	
План (чертеж, схема) земельного участка:	
Масштаб: <u>1:1000</u>	Основание: <u>областная</u>
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ Тимохова Т. В.	



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
(далее по тексту - ФГУП «Управление Росреестра по Московской области»)

Лист 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок	
Лист № _____ Раздела Д _____	Всего листов раздела Д: _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
Дата: 29.01.2020	
Кадастровый номер:	50:23:0010358:128
Номер кадастрового квартала:	50:23:0010358
Дата присвоения кадастрового номера:	02.11.1993
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новократовское, земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала
Площадь:	29614 +/- 1500 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	10039605.94
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	под данное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Посредством данных земельного участка обеспечен доступ к земельному участку (земельным участкам) с кадастровыми номерами (кадастровыми номерами) 50:23:0010358:521, 50:23:0010358:519, 50:23:0010358:451, 50:23:0010358:453, 50:23:0010358:470, 50:23:0010358:425, 50:23:0010358:501, 50:23:0010358:505, 50:23:0010358:457, 50:23:0010358:464, 50:23:0010358:466, 50:23:0010358:448, 50:23:0010358:478, 50:23:0010358:432, 50:23:0010358:500, 50:23:0010358:431, 50:23:0010358:502, 50:23:0010358:522, 50:23:0010358:428, 50:23:0010358:461, 50:23:0010358:486, 50:23:0010358:482, 50:23:0010358:494, 50:23:0000000:159528, 50:23:0010358:444, 50:23:0010358:442, 50:23:0010358:497, 50:23:0010358:506, 50:23:0010358:499, 50:23:0010358:433, 50:23:0010358:450, 50:23:0010358:469, 50:23:0010358:474, 50:23:0010358:429, 50:23:0010358:438, 50:23:0010358:430, 50:23:0010358:436, 50:23:0010358:471, 50:23:0010358:441, 50:23:0010358:440, 50:23:0010358:472, 50:23:0010358:507, 50:23:0010358:511, 50:23:0010358:512, 50:23:0010358:515, 50:23:0010358:516, 50:23:0010358:510, 50:23:0010358:452, 50:23:0010358:456, 50:23:0010358:514, 50:23:0010358:463, 50:23:0000000:159529, 50:23:0010358:467, 50:23:0010358:449, 50:23:0010358:468, 50:23:0010358:435, 50:23:0010358:473, 50:23:0010358:513, 50:23:0010358:465, 50:23:0010358:503, 50:23:0010358:479, 50:23:0010358:480, 50:23:0010358:485, 50:23:0010358:484, 50:23:0010358:483, 50:23:0010358:484, 50:23:0010358:462, 50:23:0010358:493, 50:23:0010358:492, 50:23:0010358:494, 50:23:0010358:491, 50:23:0010358:496, 50:23:0010358:517, 50:23:0010358:520, 50:23:0010358:518, 50:23:0010358:434, 50:23:0010358:458, 50:23:0010358:459, 50:23:0000000:159530, 50:23:0010358:476, 50:23:0010358:424, 50:23:0010358:439, 50:23:0010358:427, 50:23:0010358:508, 50:23:0010358:426, 50:23:0010358:454, 50:23:0010358:460, 50:23:0010358:481, 50:23:0010358:471, 50:23:0010358:488, 50:23:0010358:495, 50:23:0010358:447
	50:23:0010358:487, 50:23:0010358:443, 50:23:0010358:445, 50:23:0010358:496, 50:23:0010358:446, 50:23:0010358:509, 50:23:0010358:475, 50:23:0010358:437, 50:23:0010358:435, 50:23:0010358:504
Получатель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ - Подмосковский"
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Тимохина Т. В.



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	
(сведения о недвижимости)	
Лист № _____ Раздела 2	Всего листов раздела 2: _____
29.01.2020	
Кадастровый номер: 50:23:0010358:128	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владелец инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ - Подмосковский" данные о котором устанавливаются на основании данных отдельных счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетах паев владельцев инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 50:23:0010358:128-50/023/2020-6 от 29.01.2020
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи земельных участков от 26.12.2019 №В/РВМ-19
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Новосаратовское, земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала, кад. № 50:23:0010358:128, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: под дачное строительство с правом ведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, общая площадь 29614 кв. м
дата государственной регистрации:	29.01.2020
номер государственной регистрации:	50:23:0010358:128-50/023/2020-7
4.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 29.01.2020 по 01.12.2027
лица, в пользу которых установлено ограничение прав и обременение объекта:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РВМ Подмосковский", ИНН: 7722563196
наименование государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Сильва Подмосковский" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007; за № 1028-04135580 от 18.10.2007; Договор купли-продажи земельных участков от 26.12.2019 №В/РВМ-19
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
<p>ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ</p> <p style="text-align: center;"></p> <p style="text-align: right;">Тимохова Т. В.</p>	

Раздел 3

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

Земельный участок	
(сведения о недвижимости)	
Лист № _____ Раздела 2	Всего листов раздела 2: _____
29.01.2020	
Кадастровый номер: 50:23:0010358:128	
<p>Линия (черточка, слово) земельного участка:</p> <div style="text-align: center;"> </div>	
Масштаб: 1: _____	Условные обозначения: _____
<p>ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ</p> <p style="text-align: center;"></p> <p style="text-align: right;">Тимохова Т. В.</p>	

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
(далее инициализация: служба регистрации прав)

Раздел I

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
Лист №	Раздел I	Всего листов раздела I:	Всего листов выписки
29.01.2020			
Кадастровый номер:	50:23:0010358:132		
Номер кадастрового квартала:	50:23:0010358		
Дата присвоения кадастрового номера:	02.11.1993		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	г.б. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новопартизанское, земельный участок расположенный в северо-западной части кадастрового квартала		
Площадь:	28035 +/- 1489 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:	13676779.50		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения		
Виды разрешенного использования:	под дачное строительство с правом владения жилым домом с правом регистрации прописанных в нем		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Посредством данных земельного участка обеспечен доступ к земельному участку (земельным участкам) с кадастровыми номерами (кадастровыми номерами) 50:23:0010358:521, 50:23:0010358:519, 50:23:0010358:451, 50:23:0010358:453, 50:23:0010358:470, 50:23:0010358:425, 50:23:0010358:501, 50:23:0010358:505, 50:23:0010358:457, 50:23:0010358:464, 50:23:0010358:466, 50:23:0010358:448, 50:23:0010358:478, 50:23:0010358:432, 50:23:0010358:500, 50:23:0010358:431, 50:23:0010358:502, 50:23:0010358:522, 50:23:0010358:428, 50:23:0010358:461, 50:23:0010358:486, 50:23:0010358:482, 50:23:0010358:498, 50:23:0000000:199528, 50:23:0010358:444, 50:23:0010358:442, 50:23:0010358:497, 50:23:0010358:506, 50:23:0010358:499, 50:23:0010358:433, 50:23:0010358:450, 50:23:0010358:469, 50:23:0010358:474, 50:23:0010358:429, 50:23:0010358:438, 50:23:0010358:430, 50:23:0010358:436, 50:23:0010358:471, 50:23:0010358:441, 50:23:0010358:440, 50:23:0010358:472, 50:23:0010358:507, 50:23:0010358:511, 50:23:0010358:512, 50:23:0010358:515, 50:23:0010358:516, 50:23:0010358:510, 50:23:0010358:452, 50:23:0010358:456, 50:23:0010358:514, 50:23:0010358:463, 50:23:0000000:199529, 50:23:0010358:467, 50:23:0010358:449, 50:23:0010358:468, 50:23:0010358:455, 50:23:0010358:473, 50:23:0010358:513, 50:23:0010358:465, 50:23:0010358:503, 50:23:0010358:479, 50:23:0010358:480, 50:23:0010358:485, 50:23:0010358:489, 50:23:0010358:483, 50:23:0010358:484, 50:23:0010358:462, 50:23:0010358:493, 50:23:0010358:492, 50:23:0010358:494, 50:23:0010358:491, 50:23:0010358:466, 50:23:0010358:517, 50:23:0010358:520, 50:23:0010358:518, 50:23:0010358:434, 50:23:0010358:458, 50:23:0010358:495, 50:23:0000000:199530, 50:23:0010358:476, 50:23:0010358:424, 50:23:0010358:439, 50:23:0010358:427, 50:23:0010358:508, 50:23:0010358:426, 50:23:0010358:454, 50:23:0010358:460, 50:23:0010358:481, 50:23:0010358:477, 50:23:0010358:488, 50:23:0010358:495, 50:23:0010358:447		

50:23:0010358:487, 50:23:0010358:443, 50:23:0010358:445, 50:23:0010358:490, 50:23:0010358:446, 50:23:0010358:509, 50:23:0010358:475, 50:23:0010358:437, 50:23:0010358:435, 50:23:0010358:504	
Получатель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ - Подмосковский"
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Тимошина Т. В.



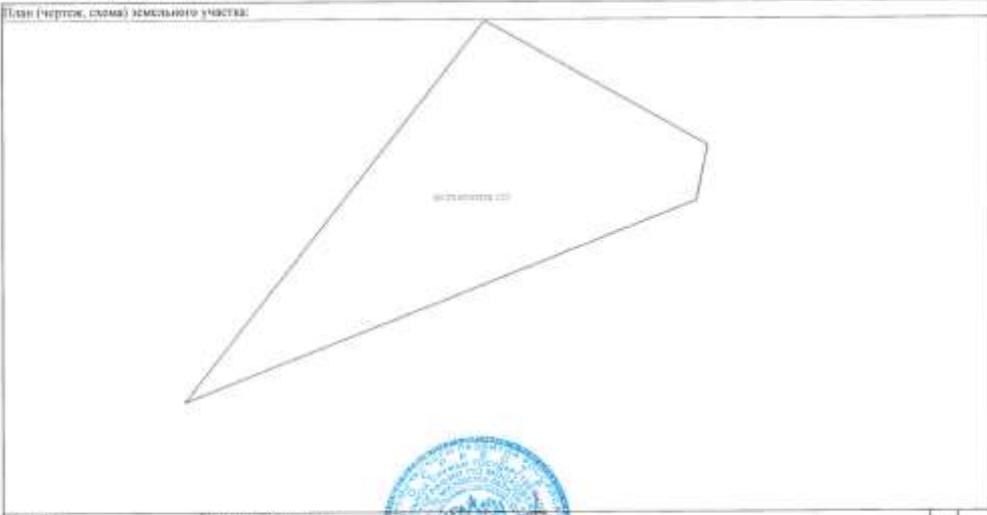
Раздел 2

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

Земельный участок	
реквизиты недвижимости	
Лист № <u>29.01.2020</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u>
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер: <u>50:23:0010358:122</u>	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владелец инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "РВМ - Подмосковный" данные о котором устанавливаются по сведениям данных лиц/лица/лицах владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и сведениях Единого государственного реестра недвижимости.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общедолевая собственность, № 50:23:0010358:122-50/023/2020-7 от 29.01.2020
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи земельных участков от 26.12.2019 №В/РВМ-19
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельские поселения Новократовское, земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала, ад. № 50:23:0010358:122, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под дачное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации прописки в нем, общая площадь 28975 кв. м
4. дата государственной регистрации:	29.01.2020
4.1.1. номер государственной регистрации:	50:23:0010358:122-50/023/2020-8
орек, на который установлен ограничение прав и обременение объекта:	с 29.01.2020 по 01.12.2027
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РВМ Капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "РВМ Подмосковный", ИНН: 7722563196
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Солес Подмосковный" зарегистрированы ФСФР России от 18.10.2007: за № 1078-04135580 от 18.10.2007; Договор купли-продажи земельных участков от 26.12.2019 №В/РВМ-19
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	отсутствуют
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	
	
Тимошина Т. В.	

Раздел 3

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

Земельный участок	
реквизиты недвижимости	
Лист № <u>29.01.2020</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u>
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер: <u>50:23:0010358:122</u>	
План (чертеж, схема) земельного участка:	
	
Масштаб 1:	Условные обозначения:
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	
	
Тимошина Т. В.	