



УТВЕРЖДАЮ:
Генеральный директор
ЗАО ИКФ «КонС»
/В.И. Светлаков/

**Отчет № 3-11/12-2016
ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ
СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ
УЧАСТКОВ**

Адрес: Адрес: Россия,
г. Москва,
п. Михайлово-Ярцевское,
вблизи д.Сенькино-Секерино

**По состоянию
на 15 декабря 2016 года**

Заказчик: ООО «Управляющая компания «Прагма
Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный
«Перспектива» под управлением ООО «УК
«Прагма Капитал»
Исполнитель: ЗАО ИКФ «КонС»

Москва, 2016

Сопроводительное письмо!

15 декабря 2016 г.
г. Москва,
г-ну Исаеву И. В.

Уважаемый господин Исаев!

В соответствии с дополнением №183 к Договору № 2013 от 20 декабря 2012 года и указанием ЦБ от 25 августа 2015 г. N 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», между ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал» и ЗАО ИКФ «КонС», мы произвели расчет справедливой стоимости прав собственности на земельные участки, находящиеся по адресу: Россия, Москва, п. Михайлово-Ярцевское, вблизи д.Сенькино-Секерино. которые являются отдельными активами (в соответствии с МСФО-13 Оценка справедливой стоимости" (ред. от 17.12.2014) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 N 106н)) ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал» - далее по тексту объект оценки

Цель оценки: В соответствии с договором необходимо провести исследование рынка недвижимости и определить справедливую стоимость объекта оценки с целью переоценки актива Закрытого Паевого Фонда.

Дата оценки: 15 декабря 2016 г.

Объекты оценки не находятся в операционной аренде. В дальнейшем планируется сдача в операционную аренду.

Расчет справедливой стоимости был проведен в соответствии с договором и техническим заданием на оценку и были получены следующие результаты

Основные факты и выводы

Объект оценки	1. земельный участок площадью: 15 470; кв.м. Категория земель: «земли населенных пунктов» с разрешенным использованием для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей. Кадастровый номер: 77:22:0030118:1017; Земельный участок расположен по адресу: Россия, г.Москва, Михайлово-Ярцевское с/п, вблизи д.Сенькино-Секерино. 2. земельный участок площадью: 16 198; кв.м. Категория земель: «земли населенных пунктов» с разрешенным использованием для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей. Кадастровый номер: 77:22:0030118:1018; Земельный участок расположен по адресу: Россия, г.Москва, Михайлово-Ярцевское с/п, вблизи д.Сенькино-Секерино. 3. земельный участок площадью: 5 206; кв.м. Категория земель: «земли населенных пунктов» с разрешенным использованием для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей. Кадастровый номер: 77:22:0030118:1019; Земельный участок расположен по адресу: Россия, г.Москва, Михайлово-Ярцевское с/п, вблизи д.Сенькино-Секерино. 4. земельный участок площадью: 14 848; кв.м. Категория земель: «земли населенных пунктов» с разрешенным использованием для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей. Кадастровый номер: 77:22:0030118:1020; Земельный участок расположен по адресу: Россия, г.Москва,
---------------	---

	Михайлово-Ярцевское с/п, вблизи д.Сенькино-Секерино. 5. земельный участок площадью: 143 218; кв.м. Категория земель: «земли населенных пунктов» с разрешенным использованием для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей. Кадастровый номер: 77:22:0030118:1019; Земельный участок расположен по адресу: Россия, г.Москва, Михайлово-Ярцевское с/п, вблизи д.Сенькино-Секерино. 6. земельный участок площадью: 735; кв.м. Категория земель: «земли населенных пунктов» с разрешенным использованием для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей. Кадастровый номер: 77:22:0030118:1019; Земельный участок расположен по адресу: Россия, г.Москва, Михайлово-Ярцевское с/п, вблизи д.Сенькино-Секерино.
Имущественные права на объект оценки	Общая долевая собственность
Цель оценки	Определение справедливой стоимости права собственности на объект недвижимости в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты настоящей оценки будут использованы для переоценки активов Закрытого Паявого фонда
Вид определяемой стоимости объекта оценки	Справедливая стоимость в соответствии с трактовкой МСФО 13. Оценка справедливой стоимости" (ред. от 17.12.2014) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 N 106н)
Ограничения и пределы применения полученной итоговой величины рыночной ставки	Полученные в результате исследований Оценщика выводы о стоимости Объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки
Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки)	15 декабря 2016 года
Дата оценки	15 декабря 2016 года
Дата составления отчета	15 декабря 2016 года
Срок проведения оценки	15 рабочих дня после представления Заказчиком в полном объеме исходной информации.
Сравнительный подход	111 700 000 рублей
Затратный подход	Не применялся
Доходный подход	Не применялся
Итоговая величина справедливой стоимости	<i>111 700 000 рублей</i>

Справедливая стоимость- цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в условиях операции, осуществляемой на организованном рынке, между участниками рынка на дату оценки. (МСФО 13. Оценка справедливой стоимости" (ред. от 17.12.2014) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 N 106н)

Полная характеристика оцениваемого объекта, а также все основные предположения, расчеты и выводы содержатся в прилагаемом отчете об оценке. Отдельные части настоящего

отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета об оценке, с учетом всех содержащихся там допущений и ограничений.

Выводы, содержащиеся в нашем отчете об оценке, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях, на деловых встречах, в ходе которых нами была получена определенная информация.

Настоящая оценка была проведена комбинированным методом (предполагаемого использования), включающим сравнительный, доходный и затратный подходы.

Заявление о соответствии

Мы, нижеподписавшиеся, данным удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными:

- изложенные в данном отчете факты правильны и соответствуют действительности;
- сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими персональными, непредвзятыми профессиональными анализом, мнениями и выводами;
- мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объектах собственности, являющихся предметом данного отчета; мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении сторон, имеющих интерес к этому объекту;
- наше вознаграждение ни в какой степени не связано с объявлением заранее предопределенной стоимости, или тенденции в определении стоимости в пользу клиента с суммой оценки стоимости, с достижением заранее обговоренного результата или с последующими событиями;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной цены, обговоренной цены или одобрения ссуды;
- ни одно лицо, кроме лиц, подписавших данный отчет, не оказывало профессионального содействия оценщику, подписавшему данный отчет;
- расчетная стоимость признается действительной на дату оценки указанную в отчете;
- Светлаков Василий Иванович является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» и включен в реестр оценщиков за регистрационным номером 957. Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 09 июля 2007 г. за № 0003.
- по всем вопросам, связанным с данным отчетом, просим обращаться лично к Светлакову В. И.

На основании предоставленной информации, выполненного анализа и расчетов рекомендуемая нами итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, составляет:

111 700 000

(Сто одиннадцать миллионов семьсот тысяч) рублей

Кадастровый №	Ближайший н.п.	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость участка, округленно руб.
77:22:0030118:1017	Сенькино-Секерино	15 470	8 800 000
77:22:0030118:1017	Сенькино-Секерино	16 198	9 200 000
77:22:0030118:1017	Сенькино-Секерино	5 206	3 000 000
77:22:0030118:1017	Сенькино-Секерино	14 848	8 500 000
77:22:0030118:1017	Сенькино-Секерино	143 218	81 800 000
77:22:0030118:1017	Сенькино-Секерино	735	400 000
Итого			111 700 000

В заключение, хотим поблагодарить Вас за обращение в нашу компанию. Надеемся на продолжение нашего сотрудничества.

С уважением,
Генеральный директор
ЗАО ИКФ «Конс»,



В.И. Светлаков

1. ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОГЛАВЛЕНИЕ.....	6
1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	7
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	8
1.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	9
1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ...	10
1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ.....	11
2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	12
2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА	12
2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	12
2.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ (ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ) ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.....	14
3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	21
3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	21
3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ	21
4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.	29
5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	36
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	37

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с Дополнение №183 к Договору № 20/3 от 20 декабря 2012 года между ООО «Управляющая компания «Прага Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прага Капитал» и ЗАО ИКФ «КонС».

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	1. земельный участок площадью: 15 470; кв.м. Категория земель: «земли населенных пунктов» с разрешенным использованием для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей. Кадастровый номер: 77:22:0030118:1017; Земельный участок расположен по адресу: Россия, г.Москва, Михайлово-Ярцевское с/п, вблизи д.Сенькино-Секерино. 2. земельный участок площадью: 16 198; кв.м. Категория земель: «земли населенных пунктов» с разрешенным использованием для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей. Кадастровый номер: 77:22:0030118:1018; Земельный участок расположен по адресу: Россия, г.Москва, Михайлово-Ярцевское с/п, вблизи д.Сенькино-Секерино. 3. земельный участок площадью: 5 206; кв.м. Категория земель: «земли населенных пунктов» с разрешенным использованием для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей. Кадастровый номер: 77:22:0030118:1019; Земельный участок расположен по адресу: Россия, г.Москва, Михайлово-Ярцевское с/п, вблизи д.Сенькино-Секерино. 4. земельный участок площадью: 14 848; кв.м. Категория земель: «земли населенных пунктов» с разрешенным использованием для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей. Кадастровый номер: 77:22:0030118:1020; Земельный участок расположен по адресу: Россия, г.Москва, Михайлово-Ярцевское с/п, вблизи д.Сенькино-Секерино. 5. земельный участок площадью: 143 218; кв.м. Категория земель: «земли населенных пунктов» с разрешенным использованием для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей. Кадастровый номер: 77:22:0030118:1019; Земельный участок расположен по адресу: Россия, г.Москва, Михайлово-Ярцевское с/п, вблизи д.Сенькино-Секерино. 6. земельный участок площадью: 735; кв.м. Категория земель: «земли населенных пунктов» с разрешенным использованием для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей. Кадастровый номер: 77:22:0030118:1019;
---------------	---

	Земельный участок расположен по адресу: Россия, г.Москва, Михайлово-Ярцевское с/п, вблизи д.Сенькино-Секерино.
Имущественные права на объект оценки	Общая долевая собственность
Цель оценки	Определение справедливой стоимости права собственности на объект недвижимости в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты настоящей оценки будут использованы для переоценки актива Закрытого Паевого Фонда.
Вид определяемой стоимости объекта оценки	Справедливая стоимость в соответствии с трактовкой МСФО 13. Оценка справедливой стоимости" (ред. от 17.12.2014) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 N 106н)
Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки)	«15» декабря 2016 года
Срок проведения оценки	15 рабочих дня после представления Заказчиком в полном объеме исходной информации.
Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки. (База оценки).	правоустанавливающие документы на объект оценки являются достоверными; объект оценки считается свободным от каких-либо обременений или ограничений, если иное не указано в отчете; источники информации, использованные в отчете, являются достоверными; категория и функциональное назначение оцениваемого объекта в случае передачи прав другому юридическому лицу не изменяются. Развитая инфраструктура вокруг объекта оценки.

1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о заказчике

ООО «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал» 172200, Тверская область, Селижаровский район, поселок Селижарово ул. Ленина д 3а
ИНН 7718581523 КПП 693901001 р/с N 40701810700000000074 в КБ «СДМ-БАНК» (ОАО) г.Москва Тел. (495) 926-5682

Сведения об оценщике

ЗАО Информационная Консалтинговая Фирма «КонС»
Юридический адрес 129128, г.Москва, пр-д Кадомцева, д.15, к 23
ОГРН 5077746845688 от 29 мая 2007 года.

Специалисты, принимавшие участие в проведении оценки:

Оценщик, Светлаков Василий Иванович, является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» и включен в реестр оценщиков за регистрационным номером 957. Общероссийская общественная организация «Российское

общество оценщиков» включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 09 июля 2007 г. за № 0003. Диплом ПП №106148 Высшей Школы Приватизации и Предпринимательства, стаж работы в оценочной деятельности с 1993 года.

Гражданская ответственность ИСПОЛНИТЕЛЯ застрахована в ООО «Абсолют Страхование», страховой полис № 022-073-000330/16. Срок действия договора страхования – с 02 октября 2016 г. по 01 октября 2017 г. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.

Профессиональная деятельность Светлакова Василия Ивановича застрахована ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы», страховой полис № ГО-ОЦ-2083/16. Срок действия договора страхования – с 21 апреля 2016 г. по 20 апреля 2017 г. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей

Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовки отчета об оценке организациях и специалистах

Сторонние организации и специалисты к проведению оценки и составлению отчета не привлекались.

1.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

- Данный отчет подготовлен с учетом следующих допущений и ограничивающих условий:
- настоящий Отчет достоверен только в указанных в нем целях;
- отдельные части настоящего Отчета (в том числе промежуточные результаты) не могут трактоваться отдельно, а только в полном объеме;
- Отчет является конфиденциальным и составлен исключительно для целей указанных в Задании на Оценку. Он не должен использоваться, копироваться или предоставляться в иных целях, полностью или частично, без нашего предварительного письменного согласия, причём такое согласие будет дано после тщательного рассмотрения обстоятельств на момент рассмотрения;
- мы не проводили экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки и не несем ответственности за обстоятельства юридического характера, связанные с объектом оценки. Соответственно, мы не можем взять на себя никаких обязательств или ответственности в отношении любых убытков или ущерба, причиненных в результате любых дефектов таких документов, которые появились результатом их составления, подготовки, оформления или механизма введения их в действие;
- Отчет предназначен только для использования Заказчиком. Однако, могут существовать определенные ограниченные обстоятельства, в которых мы соглашаемся, чтобы третья сторона получила экземпляр нашего Отчета.
- В таковых обстоятельствах, мы дадим вышеуказанное согласие, только если:
- третья сторона соглашается освободить Оценщика от любой финансовой ответственности в связи с содержанием отчета, или Заказчик соглашается гарантировать нам возмещение убытков в связи с какими-либо претензиями третьей стороны (и мы убеждены, что Заказчик располагает достаточными ресурсами для обеспечения такой гарантии);
- третья сторона соглашается, что документы предоставляются только с информационными целями, и мы не отвечаем за те действия, которые будет проводить третья сторона после ознакомления с отчетом;
- третья сторона соглашается соблюдать конфиденциальность в отношении всей переданной информации.
- Органы управления и должностные лица Заказчика не могут без предварительного согласия с нашей стороны делать ссылки на письмо и Отчет или на их содержание, либо цитировать их в каких бы то ни было регистрационных документах. В случае предоставления настоящего письма и Отчета полностью либо частично для ознакомления третьим лицам всю полноту ответственности за сохранение условий конфиденциальности несет Заказчик;

- при проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки;
- все расчеты, заключения и выводы сделаны нами на основании достоверной информации из источников открытого доступа;
- Заказчик заранее обязуется освободить Исполнителя от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Исполнителю, вследствие легального использования результатов настоящего исследования;
- заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете;
- Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки;
- мнение оценщиков относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение социальных, экономических, физических факторов и изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после этой даты, повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, повлиять на рыночную стоимость объекта;
- результаты стоимости могут быть использованы в течение 6 месяцев от даты составления настоящего отчета;
- события и обстоятельства, которые произойдут после даты нашего отчета, со временем приведут к тому, что отчет устареет, и, соответственно, мы не возьмём на себя ни обязанность соблюдать интересы, ни ответственность за решения и действия, которые основаны на таком устаревшем отчете. Кроме того, мы не несем ответственность за обновление этого отчета с учетом событий и обстоятельств, которые появятся после этой даты;
- Отчет ограничивается объёмами, обозначенными в Задании на оценку;
- ни Оценщик, ни кто-либо из лиц, подписавших настоящее письмо и Отчет, ни другие лица, привлекавшиеся Оценщиком в процессе или в связи с подготовкой Отчета в качестве субподрядчиков, без их предварительного письменного согласия не могут привлекаться к даче свидетельских показаний и (или) к участию в судебных разбирательствах в связи с использованием Отчета, за исключением случаев, когда обязанность по даче свидетельских показаний и (или) участию в судебном процессе является обязательной в силу обстоятельств, прямо предусмотренных процессуальными нормами законодательства Российской Федерации.
- Отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости.

1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об объекте оценки, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что информация, представленная Заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика.

Выбор необходимой для анализа и расчетов информации проводился с привлечением следующих источников:

нормативные документы (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);

справочная литература (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);

методическая литература (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);

Internet-ресурсы (ссылки на сайты см. по тексту Отчета).

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

На оцениваемый объект представлены копии следующих документов:

1. Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ними удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 15 декабря 2016 года
2. Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ними удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 15 декабря 2016 года
3. Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ними удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 15 декабря 2016 года
4. Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ними удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 15 декабря 2016 года
5. Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ними удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 15 декабря 2016 года
6. Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ними удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 15 декабря 2016 года
7. Решение №22-08-16-1 о разделе земельного участка от 31 августа 2016 года

1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

При проведении данной оценки использовались нормативные документы и федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности установленные саморегулируемой организацией (СРО), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет – стандарты РОО.

Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., №135-ФЗ в редакции Федерального закона Российской Федерации в редакции N 145-ФЗ, от 13.07.2015 N 216-ФЗ;

Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297);

Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 298);

Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)" (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 20 мая 2015 г. N 299)

ФСО-7 : Приказ Минэкономразвития России Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)" от 25 сентября 2014 года N 611

ССО РОО 1-03-2010 «Общие понятия и принципы оценки (ОППО)»;

ССО РОО 1-05-2010 «Типы имущества»;

ССО РОО 2-01-2010 «Рыночная стоимость как база оценки»;

ССО РОО 2-02-2010 «Составление отчета об оценке»;

ССО РОО 2-04-2010 «Оценка для целей залогового кредитования»

ССО РОО 2-05-2010 Методическое руководство по оценке 1 (МР 1) «Оценка стоимости недвижимого имущества».

МЕЖДУНАРОДНЫЙ СТАНДАРТ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 "ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ" Список изменяющих документов (в ред. МСФО (IAS) 19, утв. Приказом Минфина России от 18.07.2012 N 106н, поправки, утв. Приказом Минфина России от 17.12.2014 N 151н)

Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 «Аренда»

Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 40 «Инвестиционное имущество»

2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА

В данном отчете оценивается право собственности на земельный участок категории земель населенных пунктов, с вероятностью перевода разрешенного использования для строительства жилого комплекса. Оценка проводится при условии перевода земель без дополнительных существенных затрат со стороны собственника.

При оценке рыночной стоимости объекта оценки мы использовали следующие основные понятия:

- рыночная стоимость земельного участка зависит от обременений, прав иных лиц на земельный участок, целевого назначения и разрешенного использования земельного участка;
- местоположение земельных участков – характеристика земельных участков по удаленности и престижности местоположения для потенциальных покупателей;

На основании представленных документов, собственником оцениваемых объектов является ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал».

Оценка проводится при условии отсутствия, каких либо ограничений, не указанных в представленных документах, и неизменности разрешенного использования.

ЗАО ИКФ «КонС» не проводило юридической экспертизы прав аренды и аудиторской проверки представленных данных об объекте оценки. Оценка проводилась с учетом обременений, указанных в документах, но при условии, что вид использования останется прежним без дополнительных затрат собственника.

2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Объект оценки представляет собой:

1) земельный участок площадью: 15 470; кв.м. Категория земель: «земли населенных пунктов» с разрешенным использованием для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей. Кадастровый номер: 77:22:0030118:1017;

Земельный участок расположен по адресу: Россия, г.Москва, Михайлово-Ярцевское с/п, вблизи д.Сенькино-Секерино.

2) земельный участок площадью: 16 198; кв.м. Категория земель: «земли населенных пунктов» с разрешенным использованием для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей. Кадастровый номер: 77:22:0030118:1018;

Земельный участок расположен по адресу: Россия, г.Москва, Михайлово-Ярцевское с/п, вблизи д.Сенькино-Секерино.

3) земельный участок площадью: 5 206; кв.м. Категория земель: «земли населенных пунктов» с разрешенным использованием для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей. Кадастровый номер: 77:22:0030118:1019;

Земельный участок расположен по адресу: Россия, г.Москва, Михайлово-Ярцевское с/п, вблизи д.Сенькино-Секерино.

4) земельный участок площадью: 14 848; кв.м. Категория земель: «земли населенных пунктов» с разрешенным использованием для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей. Кадастровый номер: 77:22:0030118:1020;

Земельный участок расположен по адресу: Россия, г.Москва, Михайлово-Ярцевское с/п, вблизи д.Сенькино-Секерино.

5) земельный участок площадью: 143 218; кв.м. Категория земель: «земли населенных пунктов» с разрешенным использованием для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей. Кадастровый номер: 77:22:0030118:1019;

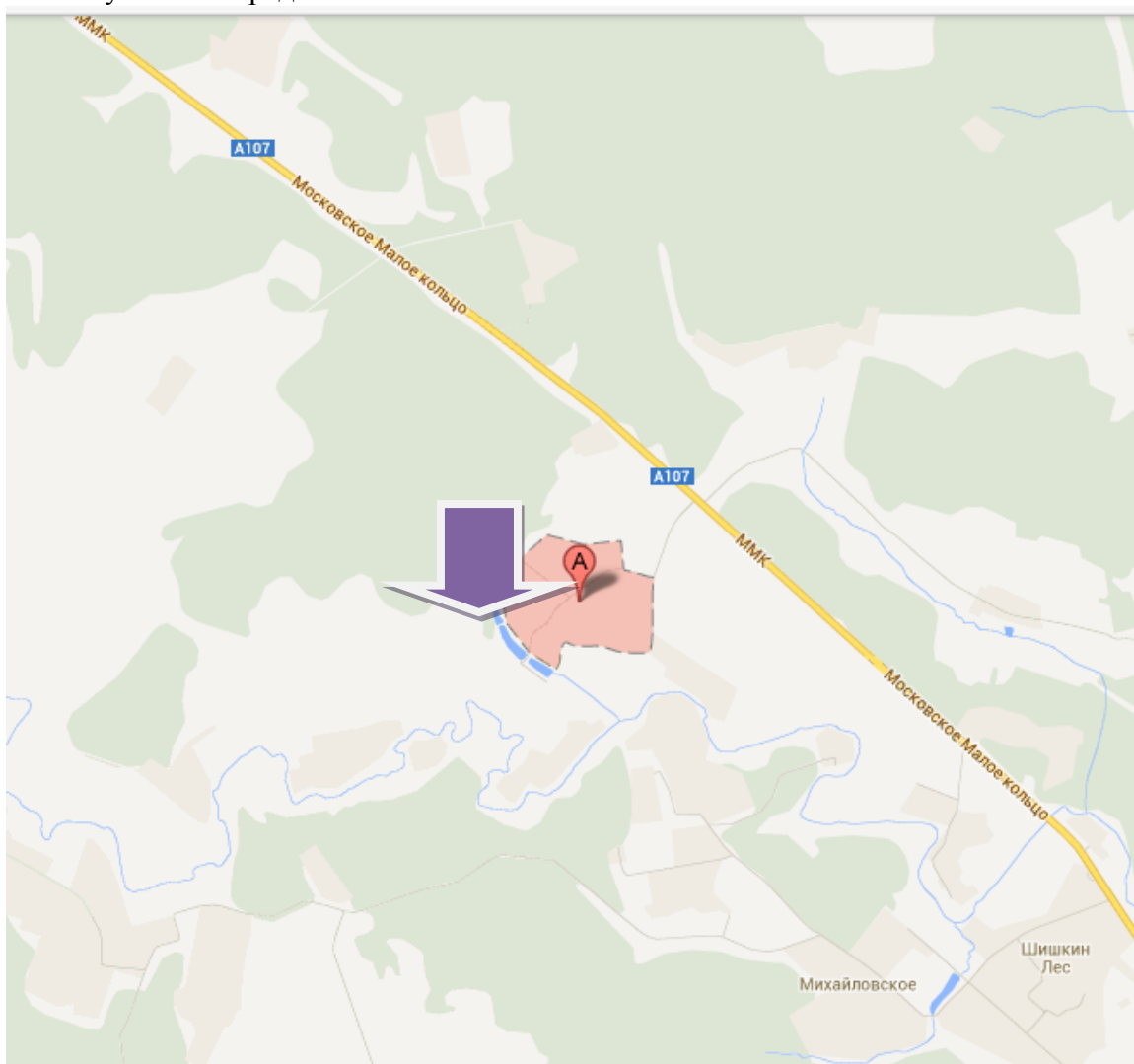
Земельный участок расположен по адресу: Россия, г.Москва, Михайлово-Ярцевское с/п, вблизи д.Сенькино-Секерино.

6) земельный участок площадью: 735; кв.м. Категория земель: «земли населенных пунктов» с разрешенным использованием для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей. Кадастровый номер: 77:22:0030118:1019;

Земельный участок расположен по адресу: Россия, г.Москва, Михайлово-Ярцевское с/п, вблизи д.Сенькино-Секерино. В соответствии с кадастровым паспортом и по заявлению собственника статус земельных участков земли населенных пунктов с разрешенным использованием для малоэтажного жилищного строительства

На дату оценки, проработки проекта застройки нет, ТУ на подключение коммуникаций и подъездные дороги отсутствуют.

Расположение участков представлено на схеме:



Разрешенное использование на объект оценки переведено недавно, участки в настоящее время не используются, свободны от строений, проект застройки не выполнен, ТУ на подключение коммуникаций не получены. Подъезд к участку проектируется.

Оценка объекта проводится при условии изменения разрешенного использования и дальнейшей застройки малоэтажными домами переменной этажности. Проект застройки еще не определен.

2.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ (ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ) ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

Экономический обзор

По оценке Минэкономразвития России, сезонно сглаженный индекс ВВП после стабилизации в мае-июле в августе вышел в положительную область, составив 0,3 % м/м. Позитивную динамику с сезонной корректировкой показали обрабатывающие производства, сельское хозяйство, платные услуги населению. В годовом выражении, по оценке Минэкономразвития России, в августе 2016 г. произошла остановка спада экономической активности – динамика ВВП составила 0,0 % г/г после -0,8 % в июле. За восемь месяцев текущего года ВВП сократился на 0,7 % г/г. Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный индекс промышленного производства (ИПП) показывает, что ситуация в промышленном производстве улучшилась: ИПП вырос в августе на 0,3 % м/м (в июле: – снижение на 0,5 % м/м). Добыча полезных ископаемых третий месяц подряд находится в околонулевой области: 0,0 % м/м в августе, обрабатывающие производства показали рост на 0,5 % м/м, производство и распределение электроэнергии, газа и воды снизилось на 0,1 % м/м. В секторе промежуточного спроса в августе восстановился рост в обработке древесины и производстве изделий из дерева, в производстве кокса и нефтепродуктов, в химическом производстве, в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий; продолжился рост в целлюлозно-бумажном производстве; издательской и полиграфической деятельности; сократилось производство резиновых и пластмассовых изделий и производство прочих неметаллических минеральных продуктов. Из потребительских отраслей в августе продолжился рост в производстве пищевых продуктов, включая напитки, и табака, в производстве кожи, изделий и кожи и производстве обуви; сократилось текстильное и швейное производство. В отраслях машиностроительного комплекса продолжилось сокращение в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования; сократился рост в производстве транспортных средств и оборудования и в производстве машин и оборудования. Продолжает показывать положительную динамику производство сельского хозяйства. Темп прироста производства сельскохозяйственной продукции с исключением сезонности в августе 2016 г. составил 0,5 % м/м. Сезонно сглаженный индекс объема работ по виду деятельности «Строительство» вновь вернулся в отрицательную область (-0,1 % м/м против 1,2 % м/м в июле). В августе безработица снизилась до 5,2 %, с исключением сезонного фактора – до 5,5 % от рабочей силы. Реальная заработная плата с исключением сезонного фактора в августе, по предварительным данным, снизилась на 0,7 % относительно июля (по уточненным данным в июле сезонно очищенное снижение составило 1,2 % м/м). Реальные располагаемые доходы с исключением сезонного фактора демонстрируют усугубление негативных тенденций: после снижения на 0,6 % м/м в июле, в августе доходы сократились на 1,1 % соответственно. Несмотря на существенное сокращение доходов населения, оборот розничной торговли с исключением сезонного фактора после нулевой динамики в июле снизился незначительно – на 0,1 % м/м. 4 Платные услуги с исключением сезонного фактора демонстрируют рост на 0,2 % м/м второй месяц подряд. Экспорт товаров в январе-августе 2016 г., по оценке, составил 173,6 млрд. долл. США (снижение на 25,8 % к январю-августу к 2016 г.). Импорт товаров в январе-августе 2016 г., по оценке, составил 118,0 млрд. долл. США (снижение на 5,9 % к январю-августу 2015 года). Положительное сальдо торгового баланса в январе-августе 2016 г., по оценке, составило 55,6 млрд. долл. США, относительно января-августа 2015 г. снизилось на 48,8 процента. По данным Росстата, инфляция в августе составила 0,0 %, с начала года – 3,9 %, за годовой период – 6,9 процента.

В сентябре 2016 г. Росстатом опубликована первая оценка произведенного ВВП во II квартале 2016 года. Снижение ВВП замедлилось вдвое - до 0,6 % г/г по сравнению с 1,2 % в I квартале. В целом за полугодие ВВП сократился на 0,9 % г/г. Ведущая роль в обеспечении положительной динамики промышленности сместилась к обрабатывающим отраслям, обслуживающим промежуточный и конечный спрос, в то время как в I квартале 2016 г.

драйвером промышленной динамики были добывающие производства. Во II квартале текущего года на фоне резкого замедления роста валовой добавленной стоимости (ВДС) в добыче полезных ископаемых (до 0,3 % г/г), обрабатывающие производства, впервые за последние пять кварталов, показали слабый рост (ВДС выросла на 0,3 % г/г). Рост объема выпуска значительно ускорился в таких видах деятельности, как текстильное и швейное производство (6,0 % против 1,2 % в I квартале 2016 г.), производство кожи, изделий из кожи производство обуви (11,9 % против 7,1 %), обработка древесины и производство изделий из дерева (3,9 % против спада на 2,2 % в I квартале), целлюлозно-бумажное производство, издательская и полиграфическая деятельность (3,3 % против 2,6 %), химическое производство (7,4 % против 3,0 %), производство резиновых и пластмассовых изделий (9,7 % против 1,9 % соответственно). Положительное влияние на динамику ВВП оказало ускорение роста сельскохозяйственного производства (до 2,5 % г/г по сравнению с 2,5 % г/г во II квартале 2015 г.), а также замедление сокращения объемов НДС в оптовой и розничной торговле (в 2 раза), в гостиничном бизнесе и общепите (втрое). Тем не менее, сохранение отрицательной динамики произведенного ВВП связано, прежде всего, с резким падением во II квартале объемов строительства (до 8,3 % г/г). На сокращение спроса на строительно-монтажные работы оказали влияние значительное сокращение инвестиций в основной капитал кварталом ранее, низкая активность в индивидуальном жилищном строительстве (на фоне падения реальных располагаемых доходов населения во II квартале) и сохранение падения вводов жилья. На фоне резкого снижения объемов строительства хуже чувствовали себя фондообразующие отрасли. Объем выпуска в производстве машин и оборудования сократился на 0,5 % г/г против роста на 5,4 % в I квартале 2016 года. На динамику НДС транспорта и связи (-1,0 % г/г), снижающуюся второй квартал подряд, оказывает влияние снижение физического объема экспортных поставок энергоносителей, формирующее потребность в перевозках, и сохраняющиеся спросовые ограничения. По данным Росстата, индекс промышленного производства в августе вырос на 0,7 % г/г, за восемь месяцев – на 0,4 процента. Объемы добычи полезных ископаемых в августе увеличились на 1,8 % г/г, в обрабатывающих производствах также наблюдается положительная динамика: 0,1 процента. Производство и распределение электроэнергии, газа и воды в июле показало рост на 1,3 % г/г.

Повышательная тенденция последних месяцев в добывающем секторе в августе прервалась – по итогам месяца, согласно данным ЦДУ ТЭК, ежедневная добыча составила 10,71 млн. баррелей в сутки, минимум этого года (июль – 10,85 млн. баррелей в сутки), а всего за август было добыто 45,3 млн. тонн нефти (в июле – 45,9 млн. тонн). Расстановка лидеров по добыче претерпела некоторые изменения: вновь по показателю год-к-году в августе отрицательные цифры показала Роснефть (-0,4 %, падение добычи на месторождениях, купленных у ТНК-ВР), ускорилось падение добычи и у Лукойла (-4,6 % г/г, сокращение эксплуатационного бурения). Впечатляющие темпы роста показал НОВАТЭК, добыча которого год-к-году выросла почти в 1,8 раза (компания вывела на проектную мощность новое месторождение), традиционно хорошие показатели продемонстрировали Газпромнефть (8,8 % г/г), Татнефть (5,4 % г/г) и Башнефть (3,9 % г/г).

	август	январь-август	июль	август	август (с искл. сезон. и календ. факт., к пред. п-ду) ¹⁾	январь-август
ВВП ¹⁾	-3,8	-3,8	-0,8	0,0	0,3	-0,7
Потребительская инфляция, на конец периода ²⁾	0,4	9,8	0,5	0,0		3,9
Промышленное производство ³⁾	-4,3	-3,2	-0,3	0,7	0,3	0,4
Обрабатывающие производства	-6,8	-5,2	-1,5	0,1	0,5	-0,8
Производство продукции сельского хозяйства	2,5	1,7	4,9	6,0	0,5	3,4
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	-11,1	-8,4	-3,5	-2,0	-0,1	-4,6
Ввод в действие жилых домов	-7,5	10,2	4,1	6,5		-5,8
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁴⁾	-5,3	-4,0	-7,3	-8,3	-1,1	-5,8
Реальная заработная плата работников организаций	-9	-8,9	-1,3	-1,0 ⁵⁾	-0,7	-0,3 ⁵⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	32176	33100	35888	34095 ⁵⁾		35532 ⁵⁾
Уровень безработицы	5,3	5,6	5,3	5,2	5,5	5,6
Оборот розничной торговли	-9,4	-8,7	-5,2	-5,1	-0,1	-5,7
Объем платных услуг населению	-2,9 ⁶⁾	-1,6 ⁶⁾	-1,1	1,0	0,2	-0,6
Экспорт товаров, млрд. долл. США	25,1	234,0	22,5	22,7 ⁵⁾		173,6 ⁵⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	16,3	125,3	16,0	18,3 ⁵⁾		118,0 ⁵⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	45,6	55,4	43,3	43,7		39,2

* Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

¹⁾ Оценка Минэкономразвития России.

²⁾ Июль, август - в % к предыдущему месяцу, январь-август - в % к декабрю предыдущего года.

³⁾ Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды".

⁴⁾ Предварительные данные.

⁵⁾ Оценка.

⁶⁾ В целях обеспечения статистической сопоставимости показатели рассчитаны без учета сведений по Республике Крым г. Севастополю.

Источник: <https://lenta.ru/news/2016/03/03/misteconomy/>; <http://economy.gov.ru/>

Обзор рынка земельных участков

Земельные участки без подряда, пережившие пик спроса в кризис 2008 года, постепенно утрачивают интерес со стороны покупателей, утверждают эксперты: перспектива стать лендлордом в Московском регионе без твердых гарантий по подведению необходимых коммуникаций привлекает все меньше и меньше людей. Тех же, кого пока не слишком пугают слова "голая земля", аналитики предупреждают, что низкая цена на старте продаж загородного поселка зачастую лишь премия за риск, так что непрофессиональным игрокам на земельном рынке делать нечего.

Еще в конце 80-х – начале 90-х годов XX века наши изголодавшиеся по частной собственности сограждане были рады любому, даже "голому" и не слишком плодородному клочку земли. Да и теперь с наступлением летнего сезона большинство горожан инстинктивно стремятся за город, "к земле". Кому-то не терпится разбить огород, кто-то планирует заняться активным строительством собственной загородной резиденции, а кто-то просто хочет иметь свой маленький оазис вдали от городской суеты, где можно отдохнуть на свежем воздухе. Но настолько ли велик сейчас "дачный голод", чтобы люди вкладывали собственные деньги не в благоустроенную территорию, а в простое размеченное поле – то, что на рынке называют участками без подряда?

По словам генерального директора компании "Метриум Групп" Марии Литинецкой, основной бум на подобные объекты пришелся на "кризисные" 2009-2011 годы. "В этот

момент девелоперы срочно переделывали проекты и начинали распродавать только землю с коммуникациями. Вместе с тем, ряд землевладельцев пошли еще дальше - начали продавать размежеванные участки без коммуникаций, с обещанием их подвести. Зачастую эти обещания так и остались не выполненными до сих пор", - вспоминает она.

По оценкам собеседницы агентства, по сравнению с кризисом, спрос на земельные участки без подряда снизился на 10-15%. А вот управляющий партнер "Миэль-Загородная недвижимость" Владимир Яхонтов уверен, что интерес к таким объектам на дальних расстояниях, от 50 километров от МКАД, упал даже больше – на 30%.

Он также согласен с тем, что звездный час участков без подряда прошел три-четыре года назад. Тогда, замечает Яхонтов, в острой фазе кризиса многим компаниям-девелоперам не оставалось иного пути, кроме как распродавать землю в этом формате. "И покупатели тоже с радостью воспользовались этим предложением, ведь не секрет, что при самостоятельном строительстве можно сэкономить до 25-30% от стоимости дома. Но уже в 2010 году я отмечал, что доля участков без подряда будет неуклонно снижаться от года к году. Так оно и вышло. Сейчас большая часть тех, кто хотел купить землю, уже приобрели ее", - рассуждает эксперт.

По данным заместителя генерального директора компании "Красивая Земля" Константина Батищева, сегодня каждый шестой житель Москвы является обладателем земли за городом. А в среднем по Москве и области, добавляет генеральный директор "СКМ Групп" Роман Семенов, доля владельцев земельных участков равна 25-35%.

Оценить объем предложения участков в "голом поле" в Московском регионе довольно сложно, даже если использовать данные экспертов рынка.

Например, по оценке заместителя генерального директора компании "НДВ-Недвижимость" Ирины Наумовой, они могут занимать до 15% в проектах премиум- и бизнес-класса и до 40-60% в проектах эконом-класса.

Согласно исследованию "Миэля", сейчас участки без подряда составляют около 43% всех предложений первичного рынка в Московской области, а вот на территории новой Москвы их доля значительно меньше – всего около 24%.

В то же время в компании "Красивая Земля" утверждают, что совокупная доля подобных предложений на рынке земли доходит до 80%. Девелоперы обратили свое внимание на загородную недвижимость в сегменте ниже премиального класса сравнительно недавно, и сейчас рынок земельных участков пока находится на стадии формирования, объясняет Батищев.

Всего, по подсчетам начальника управления реализации проектов "Велес Девелопмент" Юлии Веденеевой, в одной только Московской области насчитывается более 550 поселков с участками без подряда.

Главной причиной, по которой люди делают выбор в пользу участков без подряда, утверждают эксперты, является невысокая стоимость земли - от 15 до 30 тысяч рублей за сотку.

Как правило, рассказывает Батищев, земля в "голом поле" приобретается под сезонное жилье – дачи.

Однако, замечает Наумова, собственники все равно стараются построить теплый дом с перспективой круглогодичного проживания, так как жизненная модель "стану пенсионером – буду жить за городом" все еще популярна.

Снять дачу на лето в Подмоскowie

Семенов из "СКМ Групп" в свою очередь добавляет, что много людей, желающих приобрести участок без подряда именно под строительство дома для постоянного проживания, можно найти в небольших российских городах, которые состоят преимущественно из частного сектора – в Иванове, Сызрани, Коврове (Владимирская область).

А вот спрос на подобную землю для обустройства частных фермерских хозяйств весьма скромный, констатирует коммерческий директор компании Tietga-Group Алена Немиц. "Ведение такого хозяйства – это образ жизни. А поскольку в основном загородными земельными

участками интересуются жители мегаполиса, не готовые к изоляции от городской среды, то пока немногие готовы начать жить полноценной жизнью фермера," – объясняет она.

Все эксперты уверенно заявляют, что сегодня на рынке земельных участков без подряда предложение значительно превышает спрос. "Другое дело, что на рынке до сих пор ощутимо не хватает качественных предложений, а именно: участков в хорошем месте, с хорошей транспортной доступностью, экологией и, разумеется, с подключенными коммуникациями", – указывает генеральный директор компании "Девико. Девелопмент и Консалтинг" Асет Гайрабекова.

Немиц уточняет, что наибольшей популярностью пользуются дачные участки от 6 до 10 соток. Кроме того, стандартными требованиями, по ее словам, является наличие водоемов и леса поблизости. Основной массе покупателей хочется, чтобы рядом не было никаких производств, заводов, и чтобы город находился не далее 10 километров от поселка, но не ближе 5 километров, а вот ближайший магазин – не далее 500 метров от поселка, продолжает собеседница агентства.

Если город расположен слишком близко, в радиусе 2 километров от участка, объясняет эксперт, это не очень хорошо сказывается на продажах, ведь землю приобретают с целью отдохнуть от городского шума и суеты. В результате такие участки продаются дешевле аналогичных на 10-15%. Но и из-за слишком большого удаления от крупных населенных пунктов (больше чем на 15 километров) собственникам поселков с участками без подряда приходится давать дисконт до 15%. Люди не очень хотят приобретать землю без доступа к значимым объектам инфраструктуры – больницам, поликлиникам, банкам и магазинам.

Для многих имеет значение ровность участка и качество почвы на нем. "В основном покупатели предпочитают чернозем, но, например, в Московской области его не так много, поэтому важно, чтобы местность была не болотистая", – подчеркивает Немиц.

Также один из важнейших критериев выбора земли – это транспортная доступность и наличие хорошего подъезда к участку, отмечает она. "Конечно, наличие коммуникаций играет немаловажную роль. Если раньше и 5 киловатт электричества хватало на участок, то сейчас покупателям требуется 10-15 киловатт, желателен газ по границе, вода неглубоко для возможности вырыть колодец или свою скважину на участке", – добавляет коммерческий директор Tiegga-Group.

Она уточняет, что на стоимость участка в большей степени влияет степень готовности проекта, хотя и возможность или невозможность в ближайшем будущем провести на участок газ или электричество также отражается на ней. Так, по словам собеседницы агентства, участок без перспективы газификации будет стоить на 15-20% дешевле рынка. Участки же без электричества потеряют в цене 30-40%, а с недостаточной мощностью – 15%.

Случается, что земельные участки без подряда покупаются людьми, как говорится, "про запас", а потом по несколько лет простаивают без эксплуатации. Хотя эксперты уверяют, что если покупается земля для ИЖС, то, как правило, долго она не пустует. Тем более что некоторые девелоперы, управляющие компании коттеджных поселков пытаются ввести регламент на срок строительства: например, дом должен быть возведен в течение трех лет с даты покупки земельного участка, указывает Литинецкая. Основной карательной мерой при этом является угроза, что в подключении к поселковым коммуникациям будет отказано, если это срок будет нарушен, отмечает она.

Впрочем, Веденеева уточняет, что покупка земли "про запас" уходит в прошлое – гораздо чаще, по ее словам, это происходило до 2008 года. "Сейчас земля большинством покупателей приобретается для постройки дома с последующим проживанием в нем. Большинство тех, кто покупает участки без подряда, в течение первых двух лет, как правило, строят на них дома", – говорит собеседница агентства.

Правда, судя по словам экспертов, возведение дома в чистом поле – это занятие довольно затратное. Как отмечает Немиц из Tiegga-Group, в среднем при покупке участка без подряда за 500 тысяч рублей необходимо потратить еще около 100-150% от этой суммы на подведение коммуникаций – при условии, конечно, что они не включены в стоимость земли и не предлагаются в комплексе услуг от девелопера.

Кстати, как уточняет Литинецкая, цены на участки с коммуникациями и без коммуникаций различаются на 30%.

А вот прикинуть, сколько нужно заложить в бюджете семьи средств на строительство дома при покупке земли без подряда, достаточно трудно, предупреждает директор по развитию инвестиционно-строительного холдинга "Гуд Вуд" Александр Дубовенко. Эксперт рекомендует исходить из того, что дом должен стоить в 2-3 раза дороже участка – тогда это будет адекватная недвижимость, которую при желании можно будет выгодно продать.

Бывает, рассказывает Немиц, что клиенты приобретают "по случаю" несколько участков – один чтобы использовать для себя, а остальные на перепродажу. "Но в любом случае это временный фактор, и очень мало участков остается бесхозными - не более 10-15% на поселок или любой другой населенный пункт", - уверяет она.

Как правило, поясняет эксперт, многие люди, покупающие участок с целью перепродажи, ждут, когда поселок будет уже окончательно сформирован и большая часть участков будет застроена. Впрочем, предупреждает собеседница агентства, выжидать десятилетия нерентабельно: ежегодно за землю начисляется налог, и нет смысла платить его, если не используешь участок. Поэтому большинство владельцев небольших участков (от 6 до 50 соток) предпочитает реализовать их как можно быстрее.

Другое дело, когда речь идет о крупных объемах земли – от гектара и больше. По словам Немиц, таких полей множество, и они действительно стоят десятилетиями, причем многие отечественные "лендлорды" не знают, что с ней делать. "Минимальное количество таких собственников имеют возможность, желание, знания или время заниматься освоением таких участков, и поэтому она просто "стоит" годами. И, главное, чем дальше от города, тем больше таких земель", - признается эксперт.

В итоге, хотя эксперты и не отрицают того, что инвестиции в землю является выгодным видом вложения средств, практически каждый из них сразу оговаривается, что у инвестиций в земельные активы есть свои подводные камни.

Так, Веденеева из "Велес Девелопмент" утверждает, что покупать землю выгодно на начальных стадиях реализации проектов, но должна быть уверенность, что проект окажется успешным и что девелопер выполнит заявленные обязательства относительно коммуникаций, дорог, объектов. В противном случае продать землю будет трудно.

Покупка земельного участка в строящемся коттеджном поселке может дать 10-20% прибыли при продаже его на этапе заселения поселка, добавляет со своей стороны Наумова. "Однако уровень прибыли от таких инвестиций не может сравниться с прибылью на рынке строящегося многоэтажного жилья", - уверяет эксперт.

Что касается сдачи в аренду "голого", не освоенного участка, то, по мнению Наумовой, это и вовсе "из области фантастики".

"Единственное, что, пожалуй, может иметь смысл – это возвести на участке строение, готовое к проживанию, и сдавать вместе с ним, как многие и делают. Это действительно является актуальным на сегодняшний день", - добавляет Немиц из Tierra-Group.

Впрочем, аренда "голых" земельных участков все же существует. В частности, Литинецкая из "Метриум Групп" замечает, что в аренду сдаются преимущественно участки небольшой площади в уже обжитых коттеджных поселках.

"Чаще всего это происходит, когда сосед, который уже построил свой дом, арендует смежный участок, где пока не ведется стройка. Как правило, на неухоженной земле растет бурьян, который "убивает" газонную траву уже обустроенного участка. И владелец дома заинтересован в том, чтобы ухаживать за таким "пустырем". К тому же он может устроить там себе дополнительную площадку для отдыха, например, для занятий спортом. Такие сделки проходят в рамках доверенности двух соседей без привлечения риелторов, поэтому оценить экономическую составляющую трудно", - рассказывает эксперт.

Инвестировать в землю в наше время – достаточно рискованное дело, предупреждает в свою очередь Дубовенко. "Земля действительно в поселке может подорожать, но не потому, что

она подорожала в этом месте, а потому, что девелопер исполнит свои обязательства по подведению коммуникаций. Иногда он подводит их бесплатно в рамках своих обязательств, иногда устраивает дополнительные поборы с покупателей, а иногда вообще ничего не подводит и ударяется в бег. Поэтому более низкая цена "на старте" – это лишь премия за риск, и реального роста стоимости никакого нет", - резюмирует собеседник агентства, настаивая на том, что непрофессиональному игроку на земельном рынке в России делать пока нечего

3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с п. 14 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297, проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

- заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения 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:
 - а) информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
 - б) 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;
 - в) 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.
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

Согласно методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных Минимущества России в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 6 июля 2001 г. № 519 «Об утверждении стандартов оценки», оценка земельных участков сельскохозяйственного назначения производится исходя из их разрешенного, неистощительного и наиболее эффективного использования с учетом особенностей сельскохозяйственного районирования территории.

При оценке рыночной стоимости сельскохозяйственных угодий методом сравнения продаж и методом капитализации земельной ренты в составе факторов стоимости следует учитывать плодородие земельного участка, а также влияние экологических факторов. К числу основных факторов, определяющих плодородие земельного участка, в частности, относятся: качественные характеристики почвенного слоя земельного участка (содержание питательных веществ, влагообеспеченность, аэрация, механический состав, структурный состав, кислотность и др.), рельеф, микроклимат.

При оценке рыночной стоимости сельскохозяйственных угодий методом капитализации земельной ренты существуют особенности расчета земельной ренты, связанные с принятой системой учета плодородия земельного участка.

Земельная рента рассчитывается как разность между валовым доходом и затратами на ведение сельскохозяйственного производства с учетом прибыли предпринимателя. Валовой доход рассчитывается для единицы площади земельного участка как произведение нормативной урожайности сельскохозяйственной культуры на ее рыночную цену.

Нормативная урожайность сельскохозяйственной культуры определяется плодородием земельного участка, измеряемым в баллах бонитета.

Расчет издержек в денежном выражении осуществляется исходя из сложившихся в районе расположения земельного участка рыночных цен.

При расчете валового дохода сенокосов и пастбищ следует исходить из их нормативной урожайности. Нормативная урожайность сенокосов и пастбищ определяется ее пересчетом в центнеры кормовых единиц (1 центнер кормовых единиц равняется 1 центнеру овса). При этом величина валового дохода определяется на основе рыночной цены овса.

В случае использования иных методов в отчете об оценке целесообразно раскрыть их содержание и обосновать использование¹).

Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);

определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;

расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

местоположение и окружение;

целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;

физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);

транспортная доступность;

инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);

условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);

обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);

изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с

объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;

прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;

корреляционно - регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;

определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;

экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

Данный метод был использован при оценке объектов.

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;

определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;

расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей.

К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом - квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ.

К элементным стоимостным показателям относятся элементные цены и расценки, используемые при определении суммы затрат на создание улучшений.

Укрупненные и элементные стоимостные показатели, рассчитанные в зафиксированном на конкретную дату уровне цен (базисном уровне цен), могут быть пересчитаны в уровень цен на дату оценки с использованием системы текущих и прогнозных индексов изменения стоимости строительства.

Расчет суммы затрат на создание улучшений с использованием элементных стоимостных показателей может осуществляться также с использованием ресурсного и ресурсно - индексного методов. Ресурсный (ресурсно - индексный) метод состоит в калькулировании в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений.

При определении суммы затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора - величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений. Прибыль инвестора может рассчитываться как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов. Прибыль инвестора также может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании.

При определении стоимости замещения или стоимости воспроизводства учитывается величина накопленного износа улучшений.

Накопленный износ улучшений может определяться в целом или в денежном выражении как сумма физического, функционального и части экономического износа, относящегося к улучшениям.

Физическим износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная ухудшением их физических свойств.

Функциональным износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная несоответствием объемно - планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования улучшений, качества произведенных строительных работ или других характеристик улучшений современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу улучшений.

Экономическим износом является потеря стоимости единого объекта недвижимости, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к нему факторов.

Физический и функциональный износ могут быть устранимыми и неустраимыми. Экономический износ, как правило, является неустраимым. При этом износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения.

В связи с отсутствием концепции по застройке земельного участка данный метод в оценке не использовался.

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;

определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

В связи с отсутствием концепции по застройке земельного участка данный метод в оценке не использовался.

Метод капитализации земельной ренты

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;

определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;

расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;

увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

В связи с отсутствием достоверных данных об аренде земельных участков этот метод в расчетах не использовался

Метод остатка

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;

расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;

расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;

расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;

расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;

расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;

расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;

расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на: постоянные - не зависящие от уровня запольняемости единого объекта недвижимости, переменные - зависящие от уровня запольняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше, чем срок использования улучшений в целом (далее - элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования.

Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости - собственник или управляющий.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений - учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

В связи с отсутствием концепции по застройке земельного участка данный метод в оценке не использовался.

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);

определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;

расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

В связи с отсутствием концепции по застройке земельного участка данный метод в оценке не использовался.

АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

Законодательная разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями по зонообразованиям, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологических законодательствах. Земельный участок Категория земель: «земли населенных пунктов» с разрешенным использованием для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей..

Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования. На свободном земельном участке возможно строительство малоэтажных жилых домов

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимально чистый доход или максимальную текущую стоимость.

При определении наилучшего и наиболее эффективного использования, Оценщик рассматривал, такие направления, как:

- Целевое назначение и разрешенное использование;
- Преобладающие способы использования аналогичных объектов недвижимости окружающие объект оценки;
- Перспективы развития района, в котором расположен объект оценки;
- Ожидаемые изменения на рынке недвижимости;
- Текущее использование объекта оценки.

Проанализировав ситуацию на рынке коммерческой недвижимости, в ближнем Подмосковье, а также полезность, дефицитность, конкурентоспособность, доступность рынка капитала, характеристики населения, расположение и площадь объекта, оценщик пришел к выводу, что наилучшее, наиболее эффективное использование объекта оценки по назначению – «земли населенных пунктов» с разрешенным использованием для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей

Наилучшее использование не является абсолютным. Оно отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа господствующих рыночных условий.

Вывод: оценка справедливой стоимости проводится в соответствии с текущим видом разрешенного использования земельного участка: «земли населенных пунктов» с разрешенным использованием для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей.

4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

4.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО ЗАТРАТНОМУ ПОДХОДУ.

Затратный подход не применяется для самостоятельной оценки земельного участка, так как земельный участок является не возобновляемым активом.

В оценочной практике возможно использование элементов затратного подхода в сравнительном и доходном подходах для расчета стоимости улучшений земельного участка.

Учитывая вышеизложенное, Оценщик отказывается от применения затратного подхода в отношении расчета справедливой стоимости земельного участка.

4.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ.

Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с объектом оценки. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки (корректировки), отражающие существенные различия между ними.

При использовании сравнительного подхода Оценщиком были предприняты следующие шаги:

- сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт);
- проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, и иных условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты), местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
- согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов, данных риэлтерских агентств).

Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о приобретении недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене, учитывая все достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок по состоянию на дату оценки (данные Рос реестра в открытом доступе указывают данные по сделкам по 2016 года включительно), на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, Оценщиком в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

Данные об аналогах проанализированы Оценщиком и сведены в расчётную таблицу. В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки.

Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а **положительная** - если по данному показателю аналог ему уступает.

Величина корректировки определялась Оценщиком экспертным путем или на основании весовой доли элемента сравнения в общей стоимости объекта оценки.

Расчет стоимости земельного участка.

Для проведения расчетов по сравнительному подходу были отобраны наиболее сходные по своим характеристикам и местоположению земельные участки.

Все анализируемые объекты выставлены на продажу, во время, совпадающее с датой оценки, в связи с этим, корректировка на дату не проводилась.

Полная информация Print Screen, с указанием ссылок на источник информации представлена в Приложении к настоящему отчету.

Выбор единицы сравнения

Поскольку объекты могут различаться по размеру и числу входящих в них элементов, при проведении сравнения можно столкнуться с определенными сложностями. Поэтому данные нужно привести к одному наиболее удобному значению. Таким значением может стать соответствующая единица измерения типичная для определенного сегмента рынка.

Объектом оценки настоящего Отчета являются земельные участки. На данном сегменте рынка принято апеллировать показателем стоимости 1 сотки или 1 га. В качестве единицы сравнения выбирается 1 сотка.

Расчет справедливой стоимости для земельных участков при условии развитой инфраструктуры в районе объекта оценки

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый участок	Аналоги		
			1	2	3
Источник информации			www.invst.ru	www.invst.ru	www.invst.ru
Стоимость предложения за единицу площади	руб./ сот.		69 808	70 000	75 000
Общая площадь	сотки	1 956,75	573	3 828	200
Корректировка			-7%	+5,68%	-12,27%
Скорректированная стоимость			64 921,44	73 976	60 736,36
1. Вид права		право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная стоимость	руб./ сотка		64 921,44	73 976	60 736,36
2. Условия финансирования		за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки

		оплаты		оплаты	оплаты
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная стоимость	руб./сотка		64 921,44	73 976	60 736,36
3. Дата предложения		декабрь.16	декабрь.16	декабрь.16	декабрь.16
Корректировка	%		0	0	0
4. Торг			Да	Да	Да
Корректировка	%		-12,4%	-12,4%	-12,4%
Скорректированная стоимость	руб./сотка		56871,18	64802,98	57638,61
4. Местоположение		Москва Краснапахорский район, Калужское шоссе	Московская область, Дмитровский район, Киевское шоссе	Домодедово, городской округ Домодедово, Московская область Каширское шоссе	Московская область, Дмитровский район, Ленинградское шоссе
Корректировка	%		-0,81%	-14,19%	2,81%
Скорректированная стоимость	руб./сотка		56410,52	55607,43	59258,25
5. Назначение земельного участка		земли населенных пунктов» с разрешением для использования для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей	Земли под малоэтажное и коттеджное строительство	Земли под малоэтажное и коттеджное строительство	Земли под малоэтажное и коттеджное строительство
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная стоимость	руб./сотка		56410,52	55607,43	59258,25
6.		По границе	По границе	По границе	По границе

Инженерные коммуникации					
Корректировка	руб.		0	0	0
Скорректированная стоимость	руб./сотка		56410,52	55607,43	59258,25
7. Операционная аренда		Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	руб./сотка		0	0	0
Скорректированная стоимость	руб./сотка		56410,52	55607,43	59258,25
Средняя цена за единицу площади объекта оценки	руб./сотка	57 092,07			
Средняя цена за единицу площади объекта оценки	руб./кв.м.	570,92			

Объяснение вносимых корректировок:

Корректировка на площадь

Объектом оценки является участок площадью от 1810,2 соток.

Объекты-аналоги имеют площади от 700 соток до 3 270 соток. Таким образом, необходимо проведение корректировки на площадь земельных участков для всех объектов-аналогов.

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

Размер корректировки был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены на земельные участки под объектами от размера участка¹.

Коэффициенты корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади (Ks)

Таблица 9

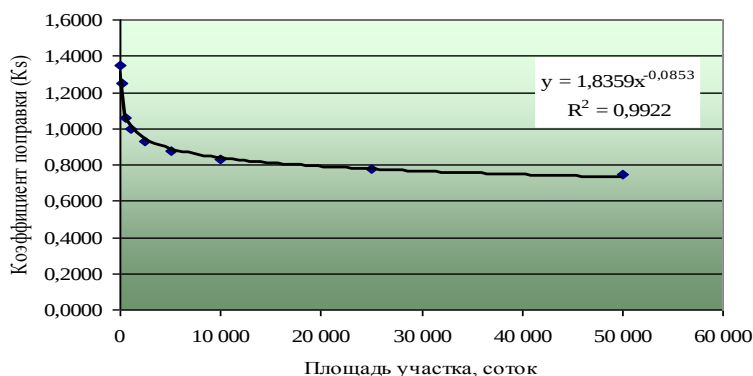
№ п/п	Площадь участка, кв. м	Коэффициент поправки (Ks)
1	до 5 000 включительно	1,35
2	от 5 000 до 10 000 включительно	1,25
3	от 10 000 до 50 000 включительно	1,06

¹ Источник информации: А.Д. Власов, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», №1(40). Поправка на площадь подчиняется экспоненциальной зависимости

№ п/п	Площадь участка, кв. м	Коэффициент поправки (Ks)
4	от 50 000 до 100 000 включительно	1,00
5	от 100 000 до 250 000 включительно	0,93
6	от 250 000 до 500 000 включительно	0,88
7	от 500 000 до 1 000 000 включительно	0,83
8	от 1 000 000 до 2 500 000 включительно	0,78
9	от 2 500 000 до 5 000 000 включительно	0,75
10	от 5 000 000 и выше	0,71

Эта зависимость отражена на графике, представленном ниже.

График 1. Зависимость цены на земельные участки под объектами от размера участка



Наиболее точно (коэффициент корреляции 0,9922) эту зависимость описывает следующее уравнение:

$$K_s = 1,8359 \times S^{-0,0853}, \text{ где:}$$

K_s – коэффициент корректировки;

S – площадь земельного участка, соток.

Таким образом, поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$K_{II} = \left(\frac{C_{OO}}{C_{OA}} - 1 \right) \times 100\% , \text{ где:}$$

K_{II} – размер корректировки на площадь земельного участка;

C_{OO} – расчетное значение коэффициента корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади для объекта оценки;

C_{OA} – расчетное значение коэффициента корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади для объекта-аналога.

Расчет корректировки на площадь для земельных участков

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь земельного участка, соток	1 956,75	573	3 828	200
Коэффициент корректировки (K_s)	0,93	1	0,88	1,06
Корректировка, %		-7%	+5,68%	-12,27%

Поправка на цену предложения:

Под поправкой на торг подразумевается сумма, на которую продавец может снизить первоначально объявленную сумму, в нашем случае – сумму предложения. Информация о ценах

сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты.

Корректировка на разницу между стоимостью предложения и ценой продажи была определена по данным «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга» (СРД №19, 2016г.) под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича.

Значение скидки на торг по городам

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Московская область в ноябре 2016 г.	7-9 (8)	10-14 (12)	7-9 (8)	10-14 (12)	8-10 (9)	10-14 (12)	8-11 (9,5)	12-17 (14,5)	12-15 (13,5)
Московская область в мае 2016 г.	8-11 (9,5)	11-17 (14)	9-12 (10,5)	12-17 (14,5)	10-14 (12)	12-17 (14,5)	10-16 (13)	13-19 (16)	13-16 (14,5)
Московская область в марте 2015 г.	5-6 (5,5)	9-13 (11)	9	10-14 (12)	8-11 (9,5)	10-15 (12,5)	10-15 (12,5)	11-14 (12,5)	12-14 (13)
Московская область в ноябре 2014 г.	3-5 (4)	8-11 (9,5)	7	8-12 (10)	6-10 (8)	9-12 (10,5)	7-11 (9)	9-12 (10,5)	10-13 (11,5)

Корректировка на уторгование принята на уровне -12,4%.

Местоположение:

Объект оценки располагается в других районах Московской области в отличии от объектов аналогов. Объект оценки расположен вдоль Калужского шоссе. Объект аналог №1 расположен вдоль каширского шоссе. Объекты аналоги №2,3 располагаются вдоль Дмитровского шоссе.

Корректировка рассчитывалась путем сравнения средней стоимости одной сотки по этим направлениям

Очень интересные цифры средней стоимости сотки земли в других направлениях по Московской области,

в зависимости от шоссе и удаленности от МКАДа (в руб.):

Горьковское шоссе:	Дмитровское шоссе:	Калужское шоссе:	Каширское шоссе:
- до 30 км - 318 622;	- до 30 км - 460 242;	- до 30 км - 394 922;	- до 30 км - 361 380;
- 31-60 км - 176 006;	- 31-60 км - 256 421;	- 31-60 км - 238 092;	- 31-60 км - 248 969;
- 61-90 км - 67 411;	- 61-90 км - 57 333;	- 61-90 км - 141 969;	- 61-90 км - 134 124;
- более 91 км - 41 333.	- более 91 км - 167 643.	- более 91 км - 49 544.	- более 91 км - 77 548.
Киевское шоссе:	Ленинградское шоссе:	Минское шоссе:	Новорязанское шоссе:
- до 30 км - 398 164;	- до 30 км - 383 170;	- до 30 км - 404 474;	- до 30 км - 351 475;
- 31-60 км - 346 487;	- 31-60 км - 250 883;	- 31-60 км - 328 730;	- 31-60 км - 145 738;
- 61-90 км - 182 106;	- 61-90 км - 56 404;	- 61-90 км - 145 067;	- 61-90 км - 72 115;
- более 91 км - 73 533.	- более 91 км - 134 201.	- более 91 км - 150 883.	- более 91 км - 41 032.
	Симферопольское шоссе:	Ярославское шоссе:	
	- до 30 км - 341 950;	- до 30 км - 414 925;	
	- 31-60 км - 200 667;	- 31-60 км - 242 444;	
	- 61-90 км - 70 485;	- 61-90 км - 65 250;	
	- более 91 км - 36 452.	- более 91 км - 45 027.	

1)Средняя стоимость 1 сот. Для Калужского шоссе составляет:394 922 рублей.

2)Средняя стоимость 1 сот для Дмитровского шоссе составляет:460 242 рублей

3)Средняя стоимость 1 сот. Для Ленинградского шоссе составляет:383 170 рублей

1)Корректировка для аналога №1 составляет:394 922/398 164*100%=-0,81%

2)Корректировка для аналога №2 составляет:394 922/460242=-14,19%

3)Корректировка для аналога №3 составляет:394 922/383 170=+2,81%

Кадастровый №	Ближайший н.п.	Площадь , кв.м.	Стоимость одного квадратного метра, рубли	Справедливая стоимость участка, руб.	Справедливая стоимость участка, округленно руб.
77:22:0030118:1017	Сенькино- Секерино	15 470	570,92	8 832 132,40	8 800 000
77:22:0030118:1017	Сенькино- Секерино	16 198	570,92	9 247 762,16	9 200 000
77:22:0030118:1017	Сенькино- Секерино	5 206	570,92	2 972 209,52	3 000 000
77:22:0030118:1017	Сенькино- Секерино	14 848	570,92	8 477 020,16	8 500 000
77:22:0030118:1017	Сенькино- Секерино	143 218	570,92	81 766 020,56	81 800 000
77:22:0030118:1017	Сенькино- Секерино	735	570,92	419 626,20	400 000
Итого				111 714 771	111 700 000

5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В результате анализа применимости каждого подхода для оценки рассматриваемого объекта можно сделать следующие выводы.

1. Затратный подход наиболее полезен в основном для оценки, уникальных по своему виду и назначению объектов, для которых не существует рынка. При оценке земельных участков практически не применяется.

2. Сравнительный подход отражает ту стоимость, которая может возникнуть с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателя.

3. Подход с точки зрения доходности отражает ту предельную стоимость, больше которой не будет платить потенциальный инвестор, рассчитывающий на типичное использование объекта и на принятые ставки доходности.

С учетом вышеизложенного рассчитаны весовые коэффициенты, отражающие долю каждого из использованных подходов в определении итоговой стоимости.

Проведенные расчеты получены исходя из функционального использования земельных участков с разрешенным использованием для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей, справедливая стоимость объекта оценки, с учетом округления, составляет:

111 700 000

(Сто одиннадцать миллионов семьсот тысяч) рублей

Кадастровый №	Ближайший н.п.	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость участка, округленно руб.
77:22:0030118:1017	Сенькино-Секерино	15 470	8 800 000
77:22:0030118:1017	Сенькино-Секерино	16 198	9 200 000
77:22:0030118:1017	Сенькино-Секерино	5 206	3 000 000
77:22:0030118:1017	Сенькино-Секерино	14 848	8 500 000
77:22:0030118:1017	Сенькино-Секерино	143 218	81 800 000
77:22:0030118:1017	Сенькино-Секерино	735	400 000
Итого			111 700 000

В конце мы хотим сделать замечание, что сделанный нами вывод о стоимости права собственности оцениваемого объекта основан на предположениях и условиях, оговоренных в отчете. Однако необходимо принять во внимание, что цена, установленная в случае реальной сделки, может отличаться от оценочной стоимости права собственности, определенной нами, вследствие таких факторов, как мотивы сторон, умение сторон вести переговоры, условия сделки (например, финансовые) и иные факторы, непосредственно относящиеся к особенностям конкретной сделки. Наша оценка не учитывала этих и других подобных факторов изменения цены.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

6.1. НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

1. Гражданский кодекс РФ. Ч. I - II // Федеральный закон № 15 - ФЗ от 26.01.1996 г.
2. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля .1998 г., №135-ФЗ в редакции Федерального закона Российской Федерации от 24.07.2007 г. №220-ФЗ.
3. Федеральный закон Российской Федерации «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»» от 29 июля .2006 г. №157-ФЗ.
4. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 29 июля 2007 г. №256).
5. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 29 июля 2007 г. №255).
6. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 29 июля 2007 г. №254).
7. Международные стандарты оценки МСО 2007 Международного комитета по стандартам оценки (МКСО).

6.2. СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА И ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ

1. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости “RWAY” выпускаемый совместно с Москомземом при участии Комитета по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Государственной Думы РФ;
2. Internet-ресурсы (www.izrukvruki.ru, www.kdo.ru, www.domailudi.ru, www.apartment.ru, www.mian.ru, www.miel.ru, www.foreman.ru, www.km.ru/estate, www.astet.ru, www.akp.ru, www.valnet.ru, www.appriser.ru, www.rway.ru и др.).

6.3. МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. Пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
6. Фридман Д., Ордуей Н Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
7. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.

ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ

Приложение 1

www.invst.ru/prodaja/zemli_pod_zastroyku/uchastok_pod_dachnoe_stroitelstvo_v_baranovo_5_73_ga/

О компании Услуги Контакты

Инвест-Недвижимость Продажа+ Аренда+ Купим Оставить заявку

8 (495) 772-76-58
МНОГОКАНАЛЬНЫЙ

Главная > Продажа > Земли под жилую застройку > Земли под малоэтажное и коттеджное строительство > Новая Москва

Участок под дачное строительство в Бараново 5.73 га

40 000 000 RUB
69 808 RUB за сотку
лот 25121

Фото Карта



Местоположение
деревня Бараново, Новая Москва
Шоссе: Киевское шоссе (М3)
От МКАД: 23 км

Площадь
Участка: 5.73 га

Цели использования:
Земли под малоэтажное и коттеджное строительство

Участок

Площадь: 5.73 га	Вид права: Собственность	Вид разрешенного использования: Сельхозпроизводство
Характеристики: Ровный	Категория земли: Земли населенных пунктов	

Коммуникации

Электричество: По границе
Газ: По границе

Описание
Продажа земельного участка общей площадью 5.73 га, участок расположен в Москве, поселение Первомайское, вблизи деревни Бараново. Все коммуникации по границе участка. Участок имеет обременение нефтепроводом на 2-х га.

Заявка на просмотр лот 25121

Ваше имя

+7-999-999-99-99*

E-mail

Меня интересует "Участок под дачное строительство в Бараново 5.73 га", лот 25121

Введите цифры с картинки:

6 5 8 6 5

Отправить

Участок под многоэтажное строительство
Одинцово

Киевское шоссе

www.invst.ru/prodaja/zemli_pod_zastroyku/zemelnyy_uchastok_v_derevne_gorki_sukharevskie_38_28_ga/

> Московская область > Дмитровский район

Земельный участок в деревне Горки Сухаревские 38,28 га

267 960 000 RUB
70 000 RUB за сотку
лот 19354

Фото Карта



Местоположение
деревня Горки, Дмитровский район, Московская область
Шоссе: Дмитровское шоссе
От МКАД: 24 км

Площадь
Участка: 38.28 га

Цели использования:
Земли под малоэтажное и коттеджное строительство

Участок

Площадь: 38.28 га	Вид права: Собственность
Характеристики: Ровный, примыкает к лесу, рядом река	Категория земли: Земли сельхозназначения

Коммуникации

Электричество: В перспективе
Газ: В перспективе

Ваше имя

Телефон*

E-mail

Меня интересует "Земельный участок в деревне Горки Сухаревские 38,28 га", лот 19354

Введите цифры с картинки:

5 6 9

Отправить

Дмитровское шоссе

Дмитровское шоссе 19

Дмитровское шоссе – одна из крупнейших магистралей Подмосквы северного направления, в черте Москвы также является частью дороги федерального значения А104.

Читать дальше >

www.invest.ru/prodaja/zemli_pod_zastroyku/uchastok_2_ga_solnechnogorskiy_rayon/

О компании Услуги Контакты

Инвест-Недвижимость

[Продажа](#)
[Аренда](#)
[Купим](#)
[Оставить заявку](#)

Мои варианты

8 (495) 772-76-58
МНОГОКАНАЛЬНЫЙ

Главная > Продажа > Земли под жилую застройку > Земли под малоэтажное и коттеджное строительство > Московская область > Солнечногорский район

Участок 2 га, Солнечногорский район.

15 000 000 RUB

75 000 RUB за сотку
лот 26795

Местоположение
деревня Ложки, Солнечногорский район,
Московская область
Шоссе: Ленинградское шоссе (М10)
От МКАД: 32 км

Площадь
Участка: 2 га

Цели использования:
Земли под малоэтажное и коттеджное строительство

Фото Карта

Участок

Площадь: 2 га

Вид права: Собственность

Категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения

Коммуникации

Электричество: Рядом

Газ: Рядом

Описание

Предлагаем купить участок 2 га в Солнечногорском районе недорого. В районе имеется развитая инфраструктура. Земля расположен в окружении жилого массива. Переведем в категорию ЗНП по предварительному договору или индивидуальности.

Заявка на просмотр

лот 26795

Ваше имя

+7-999-999-99-99*

E-mail

Меня интересует "Участок 2 га, Солнечногорский район.", лот 26795

Введите цифры с картинки:

58176

Отправить

Участок под
МНОГОЭТАЖНОЕ
СТРОИТЕЛЬСТВО

ОДИНЦОВО

Приложение 2



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

**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО МОСКВЕ)**

Большая Тульская ул., д. 15, Москва, Россия, 115191
тел. (495) 957-69-57 факс: (495) 954-28-65
e-mail: 77_upr@rosreestr.ru

« _____ » _____ 20__ г.

№ _____

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ
ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕННУЮ
ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ**

Дата выдачи: 15.12.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	77:22:0030118:1017
Объект недвижимости:	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей, площадь 15 470 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, г.Москва, п.Михайлово-Ярцевское, вблизи д. Сенькино-Секерино
Состав объекта недвижимости:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев - Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Перспектива" 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, № 77-77/017-77/017/021/2016-2609/4 от 15.12.2016
4. Документы-основания:	4.1. Договор купли-продажи недвижимого имущества от 17.03.2016 №20-02-16-1, удостоверил нотариус КРАСНОВ ГЕРМАН ЕВГЕНЬЕВИЧ 17.03.2016, реестровый номер 10-1-447; Решение о разделе земельного участка от 31.08.2016 №22-08-16-1
5. Ограничение (обременение) права:	

5.1.1.	вид:	Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	15.12.2016
	номер государственной регистрации:	77-77/017-77/017/026/2016-257/5
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	по 01.05.2027
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прага капитал", ИНН: 7718581523
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прага Капитал" от 24.12.2012, зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 05.02.2013, реестровый номер 2539; Изменения и дополнения, вносимые в правила доверительного управления ЗПИФ рентный "Перспектива" от 07.06.2013 №1, зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 14.06.2013, реестровый номер 2539-1; Изменения и дополнения, вносимые в правила доверительного управления ЗПИФ рентный "Перспектива" от 07.11.2013 №2, зарегистрировано службой Банка России по финансовым рынкам 13.11.2013, реестровый номер 2539-2
5.1.2.	вид:	Аренда
	дата государственной регистрации:	15.12.2016
	номер государственной регистрации:	77-77/017-77/017/065/2015-485/3
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 15.06.2015 на 3 года
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прага капитал", ИНН: 7718581523
	основание государственной регистрации:	Договор аренды недвижимого имущества от 25.05.2015 №15-05-15-1; Договор купли-продажи недвижимого имущества от 17.03.2016 №20-02-16-1, удостоверил нотариус КРАСНОВ ГЕРМАН ЕВГЕНЬЕВИЧ 17.03.2016, реестровый номер 10-1-447

Исходящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. правообладатель: Владелец инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Перспектива"

Государственный регистратор

Гализова Н. Ю.

(подпись, печать)

229666



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

**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО МОСКВЕ)**

Большая Тульская ул., д. 15, Москва, Россия, 115191
тел. (495) 957-69-57 факс: (495) 954-28-65
e-mail: 77_upr@rosreestr.ru

« ____ » _____ 20 ____ г.

№ _____

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ
ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕННУЮ
ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ**

Дата выдачи: 15.12.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	77:22:0030118:1018
Объект недвижимости:	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей, площадь 16 198 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, г.Москва, п.Михайлово-Ярцевское, вблизи д. Сенькино-Секерино
Состав объекта недвижимости:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев - Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Перспектива" 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, № 77-77/017-77/017/021/2016-2610/1 от 15.12.2016
4. Документы-основания:	4.1. Договор купли-продажи недвижимого имущества от 17.03.2016 №20-02-16-1, удостоверил нотариус КРАСНОВ ГЕРМАН ЕВГЕНЬЕВИЧ 17.03.2016, реестровый номер 10-1-447; Решение о разделе земельного участка от 31.08.2016 №22-08-16-1
5. Ограничение (обременение) права:	

5.1.1.	вид:	Аренда
	дата государственной регистрации:	15.12.2016
	номер государственной регистрации:	77-77/017-77/017/065/2015-485/3
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 15.06.2015 на 3 года
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма капитал", ИНН: 7718581523
	основание государственной регистрации:	Договор аренды недвижимого имущества от 25.05.2015 №15-05-15-1; Договор купли-продажи недвижимого имущества от 17.03.2016 №20-02-16-1, удостоверил нотариус КРАСНОВ ГЕРМАН ЕВГЕНЬЕВИЧ 17.03.2016, реестровый номер 10-1-447
5.1.2.	вид:	Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	15.12.2016
	номер государственной регистрации:	77-77/017-77/017/026/2016-257/5
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	по 01.05.2027
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма капитал", ИНН: 7718581523
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал" от 24.12.2012, зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 05.02.2013, реестровый номер 2539; Изменения и дополнения, вносимые в правила доверительного управления ЗПИФ рентный "Перспектива" от 07.06.2013 №1, зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 14.06.2013, реестровый номер 2539-1; Изменения и дополнения, вносимые в правила доверительного управления ЗПИФ рентный "Перспектива" от 07.11.2013 №2, зарегистрировано службой Банка России по финансовым рынкам 13.11.2013, реестровый номер 2539-2

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев - Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Перспектива"

Государственный регистратор



Газизова Н. Ю.
(подпись, печать)

229665



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

**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО МОСКВЕ)**

Большая Тульская ул., д. 15, Москва, Россия, 115191
тел. (495) 957-69-57 факс: (495) 954-28-65
e-mail: 77_upr@rosreestr.ru

« ____ » _____ 20 ____ г.

№ _____

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ
ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕННУЮ
ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ**

Дата выдачи: 15.12.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	77:22:0030118:1019
Объект недвижимости:	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей, площадь 5 206 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, г.Москва, п.Михайлово-Ярцевское, вблизи д. Сенькино-Секерино
Состав объекта недвижимости:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев - Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Перспектива" 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, № 77-77/017-77/017/021/2016-2611/1 от 15.12.2016
4. Документы-основания:	4.1. Решение о разделе земельного участка от 31.08.2016 №22-08-16-1; Договор купли-продажи недвижимого имущества от 17.03.2016 №20-02-16-1, удостоверил нотариус КРАСНОВ ГЕРМАН ЕВГЕНЬЕВИЧ 17.03.2016, реестровый номер 10-1-447
5. Ограничение (обременение) права:	

5.1.1.	вид:	Аренда
	дата государственной регистрации:	15.12.2016
	номер государственной регистрации:	77-77/017-77/017/065/2015-485/3
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 15.06.2015 на 3 года
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прага капитал", ИНН: 7718581523
	основание государственной регистрации:	Договор аренды недвижимого имущества от 25.05.2015 №15-05-15-1; Договор купли-продажи недвижимого имущества от 17.03.2016 №20-02-16-1, удостоверил нотариус КРАСНОВ ГЕРМАН ЕВГЕНЬЕВИЧ 17.03.2016, реестровый номер 10-1-447
5.1.2.	вид:	Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	15.12.2016
	номер государственной регистрации:	77-77/017-77/017/026/2016-257/5
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	по 01.05.2027
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прага капитал", ИНН: 7718581523
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прага Капитал" от 24.12.2012, зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 05.02.2013, реестровый номер 2539; Изменения и дополнения, вносимые в правила доверительного управления ЗПИФ рентный "Перспектива" от 07.06.2013 №1, зарегистрировано Федеральной службой по Финансовым рынкам 14.06.2013, реестровый номер 2539-1; Изменения и дополнения, вносимые в правила доверительного управления ЗПИФ рентный "Перспектива" от 07.11.2013 №2, зарегистрировано службой Банка России по Финансовым рынкам 13.11.2013, реестровый номер 2539-2

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев - Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Перспектива"

Государственный регистратор

Гализова Н. Ю.
(подпись, печать)





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

**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО МОСКВЕ)**

Большая Тульская ул., д. 15, Москва, Россия, 115191
тел. (495) 957-69-57 факс: (495) 954-28-65
e-mail: 77_upr@rosreestr.ru

« » 20 г.

№

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ
ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕННУЮ
ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ**

Дата выдачи: 15.12.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	77:22:0030118:1020
Объект недвижимости:	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей, площадь 14 848 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, г.Москва, п.Михайлово-Ярцевское, вблизи д. Сенькино-Секерино
Состав объекта недвижимости:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев - Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Перспектива" 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, № 77-77/017-77/017/021/2016-2612/1 от 15.12.2016
4. Документы-основания:	4.1. Решение о разделе земельного участка от 31.08.2016 №22-08-16-1; Договор купли-продажи недвижимого имущества от 17.03.2016 №20-02-16-1, удостоверил нотариус КРАСНОВ ГЕРМАН ЕВГЕНЬЕВИЧ 17.03.2016, реестровый номер 10-1-447
5. Ограничение права: (обременение)	

5.1.1.	вид:	Аренда
	дата государственной регистрации:	15.12.2016
	номер государственной регистрации:	77-77/017-77/017/065/2015-485/3
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 15.06.2015 на 3 года
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прага капитал", ИНН: 7718581523
	основание государственной регистрации:	Договор аренды недвижимого имущества от 25.05.2015 №15-05-15-1; Договор купли-продажи недвижимого имущества от 17.03.2016 №20-02-16-1, удостоверил нотариус КРАСНОВ ГЕРМАН ЕВГЕНЬЕВИЧ 17.03.2016, реестровый номер 10-1-447
5.1.2.	вид:	Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	15.12.2016
	номер государственной регистрации:	77-77/017-77/017/026/2016-257/5
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	по 01.05.2027
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прага капитал", ИНН: 7718581523
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прага Капитал" от 24.12.2012, зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 05.02.2013, реестровый номер 2539; Изменения и дополнения, вносимые в правила доверительного управления ЗПИФ рентный "Перспектива" от 07.06.2013 №1, зарегистрировано Федеральной службой по Финансовым рынкам 14.06.2013, реестровый номер 2539-1; Изменения и дополнения, вносимые в правила доверительного управления ЗПИФ рентный "Перспектива" от 07.11.2013 №2, зарегистрировано службой Банка России по Финансовым рынкам 13.11.2013, реестровый номер 2539-2

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев - Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Перспектива"

Государственный регистратор

Газизова Н. Ю.
(подпись, печать)





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

**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО МОСКВЕ)**

Большая Тульская ул., д. 15, Москва, Россия, 115191
тел. (495) 957-69-57 факс: (495) 954-28-65
e-mail: 77_upr@rosreestr.ru

« » 20 г. №

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ
ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕННУЮ
ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ**

Дата выдачи: 15.12.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	77:22:0030118:1021
Объект недвижимости:	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей, площадь 143 218 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, г.Москва, п.Михайлово-Ярцевское, вблизи д. Сенькино-Секерино
Состав объекта недвижимости:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев - Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Перспектива" 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, № 77-77/017-77/017/021/2016-2613/1 от 15.12.2016
4. Документы-основания:	4.1. Договор купли-продажи недвижимого имущества от 17.03.2016 №20-02-16-1, удостоверил нотариус КРАСНОВ ГЕРМАН ЕВГЕНЬЕВИЧ 17.03.2016, реестровый номер 10-1-447; Решение о разделе земельного участка от 31.08.2016 №22-08-16-1
5. Ограничение (обременение) права:	

5.1.1.	вид:	Аренда
	дата государственной регистрации:	15.12.2016
	номер государственной регистрации:	77-77/017-77/017/065/2015-485/3
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 15.06.2015 на 3 года
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма капитал", ИНН: 7718581523
	основание государственной регистрации:	Договор аренды недвижимого имущества от 25.05.2015 №15-05-15-1; Договор купли-продажи недвижимого имущества от 17.03.2016 №20-02-16-1, удостоверил нотариус КРАСНОВ ГЕРМАН ЕВГЕНЬЕВИЧ 17.03.2016, реестровый номер 10-1-447
5.1.2.	вид:	Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	15.12.2016
	номер государственной регистрации:	77-77/017-77/017/026/2016-257/5
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	по 01.05.2027
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма капитал", ИНН: 7718581523
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал" от 24.12.2012, зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 05.02.2013, реестровый номер 2539; Изменения и дополнения, вносимые в правила доверительного управления ЗПИФ рентный "Перспектива" от 07.06.2013 №1, зарегистрировано Федеральной службой по Финансовым рынкам 14.06.2013, реестровый номер 2539-1; Изменения и дополнения, вносимые в правила доверительного управления ЗПИФ рентный "Перспектива" от 07.11.2013 №2, зарегистрировано службой Банка России по Финансовым рынкам 13.11.2013, реестровый номер 2539-2

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев - Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Перспектива"

Государственный регистратор

Газизова Н. Ю.
(подпись, печать)



000000



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

**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО МОСКВЕ)**

Большая Тульская ул., д. 15, Москва, Россия, 115191
тел. (495) 957-69-57 факс: (495) 954-28-65
e-mail: 77_upr@rosreestr.ru

« » 20 г.

№

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ
ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕННУЮ
ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ**

Дата выдачи: 15.12.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	77:22:0030118:1022
Объект недвижимости:	земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей, площадь 735 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, г.Москва, п.Михайлово-Ярцевское, вблизи д. Сенькино-Секерино
Состав объекта недвижимости:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев - Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Перспектива" 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, № 77-77/017-77/017/021/2016-2614/1 от 15.12.2016
4. Документы-основания:	4.1. Решение о разделе земельного участка от 31.08.2016 №22-08-16-1; Договор купли-продажи недвижимого имущества от 17.03.2016 №20-02-16-1, удостоверил нотариус КРАСНОВ ГЕРМАН ЕВГЕНЬЕВИЧ 17.03.2016, реестровый номер 10-1-447
5. Ограничение права: (обременение)	

5.1.1.	вид:	Аренда
	дата государственной регистрации:	15.12.2016
	номер государственной регистрации:	77-77/017-77/017/065/2015-485/3
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 15.06.2015 на 3 года
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма капитал", ИНН: 7718581523
	основание государственной регистрации:	Договор аренды недвижимого имущества от 25.05.2015 №15-05-15-1; Договор купли-продажи недвижимого имущества от 17.03.2016 №20-02-16-1, удостоверил нотариус КРАСНОВ ГЕРМАН ЕВГЕНЬЕВИЧ 17.03.2016, реестровый номер 10-1-447
5.1.2.	вид:	Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	15.12.2016
	номер государственной регистрации:	77-77/017-77/017/026/2016-257/5
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	по 01.05.2027
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма капитал", ИНН: 7718581523
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал" от 24.12.2012, зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 05.02.2013, реестровый номер 2539; Изменения и дополнения, вносимые в правила доверительного управления ЗПИФ рентный "Перспектива" от 07.06.2013 №1, зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 14.06.2013, реестровый номер 2539-1; Изменения и дополнения, вносимые в правила доверительного управления ЗПИФ рентный "Перспектива" от 07.11.2013 №2, зарегистрировано службой Банка России по финансовым рынкам 13.11.2013, реестровый номер 2539-2

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев - Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного "Перспектива"

Государственный регистратор

Галицкова Н. Ю.

(подпись, ИП.Т.)

(подпись, печать)

229661



Инвестиционные фонды недвижимости

Тел./факс: +7 (495) 926-56-82
info@pragmacapital.ru, www.pragmacapital.ru
172200, Тверская область, Селижаровский район,
пгт. Селижарово, ул. Ленина, д.3а

п. Селижарово

«31» августа 2016 года

Решение № 22-08-16-1
о разделе земельного участка

Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», действующим в качестве доверительного управляющего Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» «31» августа 2016 года принято Решение о разделе земельного участка:

1. Земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов, разрешённое использование: для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей, общей площадью 195675 кв.м., кадастровый номер: 50:27:0030118:118, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, п. Михайлово-Ярцевское, вблизи д. Сенькино-Секерино, входящего в состав активов ЗПИФ рентного «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал», на 6 (Шесть) участков, со следующими характеристиками:

1.1. Земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов, разрешённое использование: для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей, общей площадью 15470 +/- 44 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, п. Михайлово-Ярцевское, вблизи д. Сенькино-Секерино, кадастровый номер: 77:22:0030118:1017, согласно кадастровому паспорту земельного участка № 77/501/16-917493 от 12.08.2016;

1.2. Земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов, разрешённое использование: для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей, общей площадью 16198 +/- 45 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, п. Михайлово-Ярцевское, вблизи д. Сенькино-Секерино, кадастровый номер: 77:22:0030118:1018, согласно кадастровому паспорту земельного участка № 77/501/16-917494 от 12.08.2016;

1.3. Земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов, разрешённое использование: для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей, общей площадью 5206 +/- 25 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, п. Михайлово-Ярцевское, вблизи д. Сенькино-Секерино, кадастровый номер: 77:22:0030118:1019, согласно кадастровому паспорту земельного участка № 77/501/16-917495 от 12.08.2016;

1.4. Земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов, разрешённое использование: для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей, общей площадью



Инвестиционные фонды недвижимости

Тел./факс: +7 (495) 926-56-82
info@pragmacapital.ru, www.pragmacapital.ru
172200, Тверская область, Селижаровский район,
пгт. Селижарово, ул. Ленина, д.3а

14848 +/- 43 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, п. Михайлово-Ярцевское, вблизи д. Сенькино-Секерино, кадастровый номер: 77:22:0030118:1020, согласно кадастровому паспорту земельного участка № 77/501/16-917496 от 12.08.2016;

1.5. Земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей, общей площадью 143218 +/- 132 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, п. Михайлово-Ярцевское, вблизи д. Сенькино-Секерино, кадастровый номер: 77:22:0030118:1021, согласно кадастровому паспорту земельного участка № 77/501/16-917497 от 12.08.2016;

1.6. Земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей, общей площадью 735 +/- 9 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, п. Михайлово-Ярцевское, вблизи д. Сенькино-Секерино, кадастровый номер: 77:22:0030118:1022, согласно кадастровому паспорту земельного участка № 77/501/16-917498 от 12.08.2016;

а также государственной регистрации права общей долевой собственности на вновь образованные в результате раздела земельные участки.

Генеральный директор

И.В. Исаев



Vasily Svetlakov

on

13 July 2015

**WAS ELECTED A PROFESSIONAL MEMBER OF
THE ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS**

6596033

MEMBERSHIP NUMBER

PRESIDENT OF RICS



This diploma is held from year to year subject to the provisions of the bye-laws of the Institution.