



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

**Отчет № 3-31/12-2016  
ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ  
СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА  
НЕДВИЖИМОСТИ**

Адрес: РФ, Московская обл.,  
Подольский р-н, Лаговское с/п,  
вблизи д. Пузиково

**По состоянию  
на 11 января 2017 года**

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

Исполнитель: ЗАО ИКФ «КонС»

**Москва, 2017**

## Сопроводительное письмо

11 января 2017 г.  
г. Москва,  
г-ну Исаеву И. В.

Уважаемый господин Исаев!

В соответствии с Дополнением №184 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: РФ, Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д.Пузиково, 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:** 11 января 2017 г.

Объект оценки не находится в операционной аренде. В дальнейшем планируется его 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

|                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Общая информация, идентифицирующая объект оценки: | <ol style="list-style-type: none"><li>1. Земельный участок, общей площадью 2845 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства. Кадастровый номер:50:27:0020806:1188. Адрес объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Пузиково.</li><li>2. Земельный участок, общей площадью 2089 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства. Кадастровый номер:50:27:0020806:1189. Адрес объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Пузиково.</li><li>3. Земельный участок, общей площадью 2027 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства. Кадастровый номер:50:27:0020806:1190. Адрес объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д.</li></ol> |
|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>Пузиково.</p> <p>4. Земельный участок, общей площадью 2038 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства. Кадастровый номер:50:27:0020806:1191. Адрес объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Пузиково.</p> <p>5. Земельный участок, общей площадью 345 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства. Кадастровый номер:50:27:0020806:1192. Адрес объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Пузиково.</p> <p>6. Земельный участок, общей площадью 1387 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства. Кадастровый номер:50:27:0020806:1193. Адрес объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Пузиково.</p> <p>7. Земельный участок, общей площадью 1616 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства. Кадастровый номер:50:27:0020806:1194. Адрес объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Пузиково.</p> <p>8. Земельный участок, общей площадью 1352 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства. Кадастровый номер:50:27:0020806:1195. Адрес объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Пузиково.</p> <p>9. Земельный участок, общей площадью 1374 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства. Кадастровый номер:50:27:0020806:1196. Адрес объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Пузиково.</p> <p>10. Земельный участок, общей площадью 1498 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства. Кадастровый номер:50:27:0020806:1197. Адрес объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Пузиково.</p> <p>11. Земельный участок, общей площадью 1401 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов,</p> |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                               | <p>разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства. Кадастровый номер:50:27:0020806:1198. Адрес объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Пузиково.</p> <p>12. Земельный участок, общей площадью 1395 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства. Кадастровый номер:50:27:0020806:1199. Адрес объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Пузиково.</p> <p>13. Земельный участок, общей площадью 1406 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства. Кадастровый номер:50:27:0020806:1200. Адрес объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Пузиково.</p> <p>14. Земельный участок, общей площадью 214 941 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства. Кадастровый номер:50:27:0020806:1201. Адрес объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Пузиково.</p> |
| Цель и задачи оценки:                                                         | Результаты оценки будут использованы в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Вид стоимости:                                                                | 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)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Оцениваемые права:                                                            | Общая долевая собственность.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 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                                                                   | 11 января 2017 года                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Период проведения оценки                                                      | 11 января 2017 года                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Дата составления отчета                                                       | 11 января 2017 года                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Срок проведения оценки                                                        | 15 рабочих дня после представления Заказчиком в полном объеме исходной информации.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки.    | <p>правоустанавливающие документы на объект оценки являются достоверными;</p> <p>объект оценки считается свободным от каких-либо обременений или ограничений, если иное не указано в отчете;</p> <p>источники информации, использованные в отчете, являются достоверными;</p> <p>категория и функциональное назначение оцениваемого объекта в случае передачи прав другому юридическому лицу не изменяются.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

|                                             |                                                                                  |
|---------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
|                                             | оценка проводится с учетом показателей полученных в пред проектных исследованиях |
| Итоговая величина стоимости объекта оценки: | 144 200 000 рублей                                                               |

Справедливая стоимость- это 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 раздельно, 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:

**144 200 000**

*(Сто сорок четыре миллиона двести тысяч) рублей,*

*В том числе:*

| Кадастровый №      | Ближайший н.п. | Площадь, кв.м | Стоимость участка, округленно,<br>руб. |
|--------------------|----------------|---------------|----------------------------------------|
| 50:27:0020806:1188 | д. Пузиково    | 2 845         | 1 740 000                              |
| 50:27:0020806:1189 | д. Пузиково    | 2 089         | 1 280 000                              |
| 50:27:0020806:1190 | д. Пузиково    | 2 027         | 1 240 000                              |
| 50:27:0020806:1191 | д. Пузиково    | 2 038         | 1 250 000                              |
| 50:27:0020806:1192 | д. Пузиково    | 345           | 210 000                                |
| 50:27:0020806:1193 | д. Пузиково    | 1 387         | 850 000                                |
| 50:27:0020806:1194 | д. Пузиково    | 1 616         | 990 000                                |
| 50:27:0020806:1195 | д. Пузиково    | 1 352         | 830 000                                |
| 50:27:0020806:1196 | д. Пузиково    | 1 374         | 840 000                                |
| 50:27:0020806:1197 | д. Пузиково    | 1 498         | 900 000                                |
| 50:27:0020806:1198 | д. Пузиково    | 1 401         | 860 000                                |
| 50:27:0020806:1199 | д. Пузиково    | 1 395         | 850 000                                |
| 50:27:0020806:1200 | д. Пузиково    | 1 406         | 860 000                                |
| 50:27:0020806:1201 | д. Пузиково    | 214 941       | 131 500 000                            |
| ИТОГО              |                |               | 144 200 000                            |

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

## СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

|                                                                                                                                          |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА.....                                                                                                                   | 1  |
| 1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ .....                                                                                               | 8  |
| 1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....                                                                                                             | 8  |
| 1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....                                                                                      | 10 |
| 1.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ<br>ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ .....                                        | 11 |
| 1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ<br>ДАННЫХ .....                                                        | 12 |
| 1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И<br>УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ<br>ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ..... | 13 |
| 1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ<br>ИХ ПРИМЕНЕНИЯ .....                                                   | 14 |
| 2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА .....                                                                                                   | 14 |
| 2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА.....                                                                                                            | 14 |
| 2.1. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА .....                                                                                                 | 14 |
| 2.2. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ<br>(ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ) ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ .....                           | 18 |
| 3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.....                                                                                                                   | 29 |
| 3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ .....                                                                                                       | 29 |
| 3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ .....                                                                                                              | 29 |
| 3.3. АНАЛИЗ НЭИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.....                                                                                                  | 30 |
| 4. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ .....                                                                                                                | 30 |
| 4.1. ВЫБОР МЕТОДОВ ОЦЕНКИ И АНАЛИЗ ВОЗМОЖНОСТИ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ..                                                                           | 32 |
| 4.2. ПОРЯДОК ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ВЫБРАННЫХ МЕТОДОВ .....                                                                                       | 38 |
| 4.3. ПАРАМЕТРЫ, ПРИНЯТЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА.....                                                                                                | 15 |
| 4.4. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД .....                                                                                                               | 45 |
| РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА МЕТОДОМ ПРЕДПОЛАГАЕМОГО<br>ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....                                                                   | 45 |
| РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА МЕТОДОМ ОСТАТКА .....                                                                                           | 47 |
| 4.6. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД .....                                                                                                          | 49 |
| РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА МЕТОДОМ РАСПРЕДЕЛЕНИЯ .....                                                                                     | 49 |
| 5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ .....                                                                                                        | 50 |
| 6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....                                                                                                 | 53 |

## 1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Дополнение №184 к Договору № 2013 от 20 декабря 2012 года между ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал» и ЗАО ИКФ «КонС»

### 1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

|               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Объект оценки | <ol style="list-style-type: none"><li>1. Земельный участок, общей площадью 2845 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства. Кадастровый номер:50:27:0020806:1188. Адрес объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Пузиково.</li><li>2. Земельный участок, общей площадью 2089 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства. Кадастровый номер:50:27:0020806:1189. Адрес объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Пузиково.</li><li>3. Земельный участок, общей площадью 2027 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства. Кадастровый номер:50:27:0020806:1190. Адрес объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Пузиково.</li><li>4. Земельный участок, общей площадью 2038 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства. Кадастровый номер:50:27:0020806:1191. Адрес объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Пузиково.</li><li>5. Земельный участок, общей площадью 345 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства. Кадастровый номер:50:27:0020806:1192. Адрес объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Пузиково.</li><li>6. Земельный участок, общей площадью 1387 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства. Кадастровый номер:50:27:0020806:1193. Адрес объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Пузиково.</li><li>7. Земельный участок, общей площадью 1616 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства. Кадастровый</li></ol> |
|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>номер:50:27:0020806:1194. Адрес объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Пузиково.</p> <p>8. Земельный участок, общей площадью 1352 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства. Кадастровый номер:50:27:0020806:1195. Адрес объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Пузиково.</p> <p>9. Земельный участок, общей площадью 1374 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства. Кадастровый номер:50:27:0020806:1196. Адрес объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Пузиково.</p> <p>10. Земельный участок, общей площадью 1498 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства. Кадастровый номер:50:27:0020806:1197. Адрес объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Пузиково.</p> <p>11. Земельный участок, общей площадью 1401 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства. Кадастровый номер:50:27:0020806:1198. Адрес объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Пузиково.</p> <p>12. Земельный участок, общей площадью 1395 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства. Кадастровый номер:50:27:0020806:1199. Адрес объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Пузиково.</p> <p>13. Земельный участок, общей площадью 1406 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства. Кадастровый номер:50:27:0020806:1200. Адрес объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Пузиково.</p> <p>14. Земельный участок, общей площадью 214 941 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства. Кадастровый номер:50:27:0020806:1201. Адрес объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Пузиково.</p> |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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 оценки будут использованы в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 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)               | «11» января 2017 года                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Срок проведения оценки                                                         | 15 рабочих дня после представления Заказчиком в полном объеме исходной информации.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки.     | правоустанавливающие документы на объект оценки являются достоверными;<br>объект оценки считается свободным от каких-либо обременений или ограничений, если иное не указано в отчете;<br>источники информации, использованные в отчете, являются достоверными;<br>категория и функциональное назначение оцениваемого объекта в случае передачи прав другому юридическому лицу не изменяются.<br>Оценка проводится с учетом показателей полученных в предпроектных исследованиях |

### 1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

#### 1.3.1. 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  
 К/с 301018106000000000685 в отделении 1 Московского ГТУ Банка России

#### 1.3.2. 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.

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 ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

На оцениваемый объект представлены копии следующих документов:

1. Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 11 января 2017 года
2. Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 11 января 2017 года
3. Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 11 января 2017 года
4. Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 11 января 2017 года
5. Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 11 января 2017 года
6. Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 11 января 2017 года
7. Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 11 января 2017 года
8. Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 11 января 2017 года
9. Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 11 января 2017 года
10. Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 11 января 2017 года
11. Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 11 января 2017 года
12. Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 11 января 2017 года
13. Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 11 января 2017 года
14. Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 11 января 2017 года
15. Решение №05-12-16-1 о разделе земельного участка от 08 декабря 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**

На основании представленных документов, собственником оцениваемого объекта являются владельцы закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимости «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

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 собственности и аудиторской проверки представленных данных об объекте оценки. Оценка проводилась с учетом обременений, указанных в документах и данных предварительных технико-экономических исследований по застройке оцениваемого участка, но при условии, что вид использования останется прежним без дополнительных затрат собственника.

### **2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА**

Объект оценки представляет собой

- [illegible]

14. Земельный участок, общей площадью 214 941 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства. Кадастровый номер: 50:27:0020806:1201. Адрес объекта: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Пузиково.

Технические условия на подключение коммуникаций не согласованны, разрешения на съезды на ближайшую дорогу не согласованны, проведены предпроектные работы по определению объемов застройки и затрат на подведение необходимых коммуникаций (Приложение 1). Объем комплексной застройки определялся исходя из действующих нормативов по застройке территорий Московской области НЦС 81-02-2012 и Постановлением № 615 от 31.05.2013 для размещения домов малоэтажной застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки с необходимой социальной инфраструктурой.

В настоящее время земельный участок не застроен и не используется в соответствии с разрешенным использованием, ведутся предпроектные изыскания.

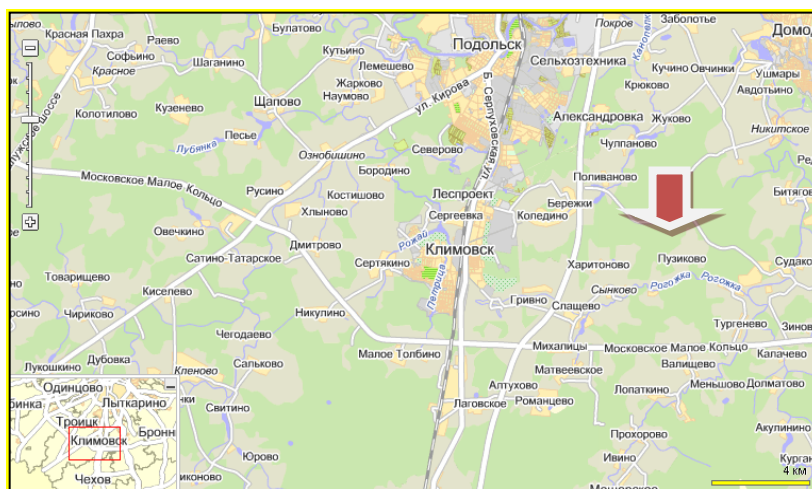


Рис 2.1 Местоположение объекта оценки



Рис.2.2. Фотография объекта оценки

- ☐ На участок получено право собственности
- ☐ Участок прилегает к границам г. Подольск
- ☐ Удобная транспортная доступность, подъезд к участку с Симферопольского шоссе

#### **АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

По своему местоположению, оцениваемый земельный участок интересен для застройки жилыми домами. Близость с Москвой, хорошее транспортное сообщение после строительства проектируемых дорог и наличие инфраструктуры делает привлекательным объект для инвестиций.



Однако большой объем инвестиций (около 250 млн.долларов) в условиях экономического кризиса, стагнации рынка недвижимости делает этот проект достаточно рискованным по получению среднерыночной доходности.

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

Мировая конъюнктура За месяц мировая конъюнктура немного улучшилась при том, что после выборов в США появились новые риски. Значительно улучшились опережающие индикаторы – PMI индексы, показавшие рост позитивных ожиданий как в секторе услуг, так и в секторе промышленности. Ожидаемое в декабре повышение базовой ставки ФРС США фактически уже учтено рынками, поэтому реакция на это решение ожидается ровной. Движение нефтяных котировок остается ключевым риском ввиду большой неопределенности достижения договоренностей ограничения добычи странами ОПЕК в конце ноября в Вене. Развивающиеся рынки испытывали давление из-за роста ожиданий фискальной рефляции в США. В целом внешний фон остается умеренно благоприятным, несмотря на снижение цен на нефть. Валовой внутренний продукт Росстатом опубликована предварительная оценка динамики ВВП в III квартале 2016 года. Снижение ВВП замедлилось до 0,4 % г/г (третий квартал подряд, с начала 2016 г.) по сравнению с падением на 3,7 % г/г в III квартале годом ранее, благодаря позитивной динамике добывающих производств и сельского хозяйства, а также наметившемуся замедлению спада в строительстве. В целом за девять месяцев 2016 г. валовой внутренний продукт (с учетом предварительной оценки III квартала) сократился на 0,7 % г/г, что совпадает с оценкой Минэкономразвития России. В октябре сезонно сглаженный индекс ВВП, по оценке Минэкономразвития России, показал нулевую динамику. Позитивную динамику с сезонной корректировкой показали обрабатывающие производства и строительство. За десять месяцев 2016 г. снижение ВВП оценивается в 0,7 % г/г, в том числе за октябрь – на 0,5 % г/г. О текущей ситуации в экономике Российской Федерации в январе-октябре 2016 года 3

Промышленное производство Ситуация в промышленном производстве в целом в октябре несколько улучшилась относительно предыдущего месяца. Индекс промышленного производства снизился на 0,2 % год к году против снижения на 0,8 % в сентябре, по итогам десяти месяцев 2016 г. – вырос на 0,3 % год к году. Добыча полезных ископаемых в октябре продолжает показывать положительные темпы (0,8 % год к году), за десять месяцев – рост на 2,2 % год к году. Обрабатывающие производства в октябре вдвое замедлили темпы снижения против сентября (-0,8 % год к году). Снижение за январь-сентябрь составило 0,9 % год к году. Производство и распределение электроэнергии, газа и воды выросло на 1,1 % в октябре и на 0,7 % в январе-октябре год к году. Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный индекс также показывает, что динамика промышленного производства в октябре положительна (0,3 % м/м). С исключением сезонных и календарных факторов добыча полезных ископаемых не изменилась в сравнении с предыдущим месяцем, производство и распределение электроэнергии, газа и воды также показало нулевую динамику, обрабатывающие производства выросли на 0,5 % м/м. Сельское хозяйство Объем производства продукции сельского хозяйства продолжает показывать положительную динамику – в октябре 2016 г., по предварительной оценке, он составил 781,1 млрд. рублей (+2,4 % г/г), в январе – октябре 2016 г. – 4675,5 млрд. рублей (+2,9 % г/г). Сезонно сглаженный индекс производства продукции сельского хозяйства в октябре вернулся в положительную область (0,1 % м/м). Инвестиции и строительство В III квартале динамика инвестиций в основной капитал перешла в положительную область (+0,3 % г/г) на фоне низкой базы прошлого года (-13,0 % г/г в III кв. 2015 г.), сезонно очищенный рост составил +0,6 % кв./кв. По итогам девяти месяцев сокращение инвестиций замедлилось до -2,3 % г/г. Пересмотрены данные за 2015-2016 гг. по объему работ по виду деятельности «Строительство» за счет уточнения итогов 2015 года. В результате падение в 2015 О текущей ситуации в экономике Российской Федерации в январе-октябре 2016 года 4 году сократилось до -4,8 % г/г (ранее -7,0 % г/г), а по итогам девяти месяцев 2016 г. усилилось до -5,8 % г/г (ранее -4,4 % г/г). В октябре наблюдается наименьший отрицательный темп прироста с декабря 2014 года. Сокращение составило -0,8% г/г (сезонно сглаженный индекс увеличился

на 1,6 % м/м), по итогам десяти месяцев сокращение замедлилось до -5,0 % г/г. Динамика вводов жилых домов остается в отрицательной области (-13,0% г/г в октябре, с устранением сезонности – -3,9 % м/м), введено 6,1 млн. кв. м общей площади. С начала года снижение составило 6,4 % г/г. По оперативным данным, по итогам девяти месяцев сальдированный финансовый результат по основным видам экономической деятельности вырос на 20,6 % г/г. Наибольший положительный вклад в прирост финансовых результатов деятельности организаций внесли операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг, транспорт и обрабатывающие производства. Инфляция В октябре, по данным Росстата, потребительская инфляция ускорилась до 0,4 % с 0,2 % в сентябре. При этом основной вклад в инфляцию октября внесло удорожание продовольственных товаров, в основном за счет сезонного возобновления роста цен на плодоовощную продукцию. Рост цен на непродовольственные товары замедлился, а на услуги цены снизились. В годовом выражении инфляция продолжает снижаться – до 6,1 % с 6,4 % в сентябре, чему способствуют низкий рост потребительских цен в текущем году и высокая база предыдущего года. С начала года по 14 ноября прирост потребительских цен сохранился на минимальном уровне – 4,8 %, что на 6,9 п. пункта ниже прироста потребительских цен за аналогичный период прошлого года. Рынок труда На рынке труда в октябре отмечено снижение численности рабочей силы, которое связано со снижением численности занятого населения, обусловленное окончанием цикла сельскохозяйственных работ и сокращением туристического потока. О текущей ситуации в экономике Российской Федерации в январе-октябре 2016 года 5 Безработица продемонстрировала характерное для осенне-зимнего периода увеличение, и ее уровень составил в октябре 5,4 % от рабочей силы. С исключением сезонного фактора безработица осталась на уровне предыдущего месяца – 5,5 % от рабочей силы. Доходы населения и потребительский рынок В октябре 2016 г. получили продолжение положительные тенденции в динамике реальной заработной платы: третий месяц подряд отмечается рост показателя в годовом выражении. Однако с исключением сезонного фактора рост реальной заработной платы, по предварительным данным, в октябре составил всего 0,1 % м/м. Реальные располагаемые доходы по-прежнему остаются волатильными: после существенного замедления сокращения в сентябре, данные за октябрь свидетельствуют об усугублении негативной динамики. Аналогичные тенденции демонстрирует и сезонно очищенная динамика реальных располагаемых доходов: после роста, зафиксированного в сентябре 2016 г., снижение в октябре составило 0,7 % м/м. Позитивные изменения в динамике потребительского спроса, наблюдаемые с июля текущего года, в октябре сменились ускорением сокращения оборота розничной торговли в годовом выражении. После около нулевой динамики в июле-августе 2016 г. и роста, зафиксированного в сентябре, динамика оборота розничной торговли с исключением сезонного фактора в октябре 2016 г. вновь вернулась в область отрицательных значений: снижение составило 0,5 % м/м. Платные услуги населению с исключением сезонного фактора в октябре текущего года сократились на 0,5 % м/м. Внешняя торговля В январе-сентябре 2016 г. наблюдалось сокращение экспорта товаров на 22,8 % г/г до 201,6 млрд. долл. США. Импорт товаров также сократился на 3,5% г/г до 129,6 млрд. долл. США, но начиная с III квартала 2016 г. отмечается восходящий тренд: динамика импорта товаров второй месяц подряд находится в положительной области. В результате внешнеторговый оборот составил 331,2 млрд. долл. США. Темпы снижения российской внешней торговли замедлились и составили -16,3 % к январю-сентябрю 2015 года. О текущей ситуации в экономике Российской Федерации в январе-октябре 2016 года 6 Индекс физического объема экспорта товаров в январе-сентябре 2016 г. вырос на 2,7 % г/г, при этом отмечается рост поставок по всем товарным группам в структуре экспорта кроме машин, оборудования и транспортных средств. Сокращение индекса физического объема импорта товаров составило 0,2 % г/г. Закупки продовольственных товаров и с/х сырья, металлов и изделий из них сократились на 4,7 % г/г и 0,9 % г/г, по остальным товарным группам в структуре импорта наблюдается рост. После стабилизации импорта инвестиционных товаров, в сентябре 2016 г. отмечается сокращение

при сохранении негативной динамики потребительского импорта. В январе-октябре 2016 г. внешнеторговый оборот, по оценке, (по методологии платежного баланса) составил 380,6 млрд. долл. США, снизившись на 14,7 % г/г. Экспорт товаров в январе-октябре 2016 г. снизился на 21,3 % до 226,0 млрд. долл. США, импорт – на 2,8 % до 154,6 млрд. долл. США. Банковский сектор Продолжается снижение активов банковского сектора, сопровождаемое, в целом, улучшением их структуры. В октябре кредитная активность улучшилась по сравнению с сентябрем, но все равно остается на невысоком уровне. Качество кредитного портфеля улучшается – просроченная задолженность как по кредитам в рублях, так и по кредитам в валюте продолжает снижаться. Депозиты населения показывают положительную динамику, депозиты юридических лиц - отрицательную. За октябрь количество действующих кредитных организаций сократилось с 649 до 643. Кредитные организации продолжают показывать высокую прибыль. Федеральный бюджет За десять месяцев 2016 г. поступление доходов в федеральный бюджет сократилось, что было обусловлено падением нефтегазовых доходов из-за снижения цен на углеводородное сырье, прежде всего на нефть. О текущей ситуации в экономике Российской Федерации в январе-октябре 2016 года 7 Указанные структурные изменения не были скомпенсированы достаточным ростом поступлений не нефтегазовых доходов, что привело к росту дефицита федерального бюджета. Кассовое исполнение расходов федерального бюджета за десять месяцев 2016 г. увеличилось в номинальном выражении к соответствующему периоду 2015 года, в основном по разделу социальная политика, а по разделам национальная оборона и национальная безопасность и правоохранительная деятельность, напротив, – сократилось. Денежно-кредитная политика Совет директоров Банка России 28 октября 2016 г. принял решение сохранить ключевую ставку на уровне 10,0% годовых, сохраняя, тем самым, умеренно жесткую денежно кредитную политику в качестве условия закрепления тенденции к снижению инфляции. Банк России подтвердил, что при соответствии динамики инфляции и экономической активности базовому прогнозу необходимо поддерживать данный уровень ключевой ставки до конца 2016 г. с возможностью ее снижения в I полугодии 2017 года.

| Основные показатели развития экономики, % г/г                                                    |                    |                    |       |                     |              |                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|-------|---------------------|--------------|---------------------|
|                                                                                                  | 2015               |                    | 2016  |                     |              |                     |
|                                                                                                  | окт.               | янв.-окт.          | сент. | окт.                | окт.<br>м/м* | янв.-окт.           |
| ВВП <sup>1)</sup>                                                                                | -3,6               | -3,7               | -0,7  | -0,5                | 0,0          | -0,7                |
| Потребительская инфляция,<br>на конец периода <sup>2)</sup>                                      | 0,7                | 11,2               | 0,2   | 0,4                 |              | 4,5                 |
| Промышленное<br>производство <sup>3)</sup>                                                       | -3,6               | -3,3               | -0,8  | -0,2                | 0,3          | 0,3                 |
| Обрабатывающие<br>производства                                                                   | -5,9               | -5,3               | -1,6  | -0,8                | 0,5          | -0,9                |
| Производство продукции<br>сельского хозяйства                                                    | 7,0                | 2,7                | 1,7   | 2,4                 | 0,1          | 2,9                 |
| Объёмы работ по виду<br>деятельности<br>«Строительство»                                          | -4,9               | -5,1               | -6,8  | -0,8                | 1,6          | -5,0                |
| Ввод в действие жилых<br>домов                                                                   | -12,3              | 5,0                | -3,6  | -13,0               | -3,9         | -6,4                |
| Реальные располагаемые<br>денежные доходы<br>населения <sup>4)</sup>                             | -6,8 <sup>5)</sup> | -4,5 <sup>5)</sup> | -1,5  | -5,9                | -0,7         | -5,3                |
| Реальная заработная плата<br>работников организаций                                              | -10,5              | -9,2               | 1,9   | 2,0 <sup>5)</sup>   | 0,1          | 0,5 <sup>5)</sup>   |
| Среднемесячная<br>начисленная номинальная<br>заработная плата<br>работников организаций,<br>руб. | 33357              | 33107              | 35843 | 36200 <sup>6)</sup> |              | 35770 <sup>6)</sup> |
| Уровень безработицы                                                                              | 5,5                |                    | 5,2   | 5,4                 | 5,5          |                     |
| Оборот розничной торговли                                                                        | -11,3              | -9,2               | -3,6  | -4,4                | -0,5         | -5,3                |
| Объём платных услуг<br>населению                                                                 | -2,4 <sup>5)</sup> | -1,8 <sup>5)</sup> | -0,6  | -2,1                | -0,5         | -0,7                |
| Экспорт товаров, млрд.<br>долл. США                                                              | 27,0               | 287,3              | 25,5  | 26,5 <sup>6)</sup>  |              | 226,0 <sup>6)</sup> |
| Импорт товаров, млрд.<br>долл. США                                                               | 16,9               | 159,0              | 18,2  | 18,1 <sup>6)</sup>  |              | 154,5 <sup>6)</sup> |
| Средняя цена за нефть Urals,<br>долл. США/баррель                                                | 46,8               | 53,6               | 44,2  | 47,7                |              | 40,5                |

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

\* С устранением сезонности

1) Оценка Минэкономразвития России.

2) Сентябрь, октябрь - в % к предыдущему месяцу, январь-октябрь – 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) В целях обеспечения статистической сопоставимости показатели рассчитаны без учёта сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

6) Период

Рис.7.1. Основные показатели развития экономики, %

Источник: <http://economy.gov.ru/>

## Обзор рынка недвижимости

На рынке бюджетных новостроек столицы сохраняется активность как со стороны покупателей, так и девелоперов. В преддверии окончания программы субсидирования ипотеки государством покупатели стараются воспользоваться данным предложением и решить вопрос улучшения своих жилищных условий до конца года. Вместе с тем застройщики выводят на рынок не только квартиры в новых корпусах реализуемых проектов, но и дополнительный объем квартир в строящихся жилых домах, при этом предлагая привлекательные условия приобретения.

В октябре 2016 г. объем предложения на рынке новостроек бюджетного сегмента в прежних границах столицы составил 1 543,6 тыс. кв. м, квартиры и апартаменты были представлены в 279 корпусах (+2% относительно сентября 2016 г.). Суммарный объем предложения по площади квартир и апартаментов вырос на 4% благодаря выходу новых корпусов в рамках реализуемых проектов, а также в связи с пополнением предложения в отдельных проектах за счет вывода дополнительного объема квартир. В структуре предложения по классам зафиксировано увеличение доли предложений квартир комфорт-класса – с 60% в сентябре 2016 г. до 63% в октябре 2016 г., что обусловлено не только выходом новых предложений в домах данного сегмента, но и снижением количества предложений в жилых домах эконом-класса и комплексах с апартаментами.

В новой Москве в радиусе до 30 км от МКАД также зафиксировано увеличение объема предложения. По состоянию на конец октября 2016 г. на продажу было выставлено 478,3 тыс. кв. м (+9% относительно предыдущего месяца) в 166 корпусах (+5% соответственно). Несмотря на выход новых предложений в основном эконом-класса, на рынке присоединенных территорий отмечено увеличение доли предложений квартир комфорт-класса. В октябре по некоторым проектам с квартирами комфорт-класса был выставлен дополнительный объем предлагаемых к продаже квартир, что повлекло за собой увеличение доли предложения в данном сегменте до 80% от общего количества бюджетных новостроек новой Москвы.

В октябре 2016 г. на рынке бюджетных новостроек отмечалась разнонаправленная ценовая динамика. Так, по итогам месяца в сегменте апартаментов и квартир эконом-класса была зафиксирована отрицательная коррекция на уровне 1-3%. И если в новостройках эконом-класса новой Москвы снижение средней цены в большей степени обусловлено выходом новых предложений по стартовым ценам, то по отдельным жилым проектам в прежних границах столицы (за пределами МКАД) на продажу был выставлен дополнительный объем квартир, что также повлияло на динамику средней цены. Напротив, в комфорт-классе как в сегменте апартаментов, так и в жилых комплексах с квартирами отмечена положительная динамика цен. Ценовой уровень в апартаментах комфорт-класса Москвы в среднем вырос на 4%, в квартирах комфорт-класса - на 1% в новостройках, расположенных в прежних границах столицы, и на 2% в новостройках присоединенных территорий.

По данным ГК «Гранель» по состоянию на конец октября средневзвешенная цена квадратного метра в сегменте жилья эконом-класса на территории Новой Москвы составила 107 962 руб., в старых границах города этот показатель равен 122 121 руб. На рынке жилья комфорт-класса средневзвешенная цена по итогам октября составила 98 434 в Новой Москве и 162 199 в старых границах города.

До конца года с завершением государственной программы ипотечного кредитования вполне вероятно усиление покупательской активности на рынке бюджетных новостроек столицы. Это окажет положительное влияние на ценовой уровень в сторону увеличения, однако, в условиях высоких показателей объемов предложения и, как следствие, высокого уровня конкуренции на рынке ожидать существенного роста цен не приходится. В целом на рынке ценовая ситуация будет оставаться стабильной. Вместе с тем стоит отметить, что, несмотря на скорое окончание программы поддержки ипотечного кредитования, сегодня многие банки совместно с застройщиками разрабатывают совместные программы, условия которых интересны широкому кругу желающих приобрести жилье с помощью кредитных средств. Это в совокупности с предложением привлекательных условий при приобретении жилья в новостройках (длительные рассрочки, беспроцентные рассрочки, скидки, акции) позволит сохранить уровень покупательской заинтересованности и в дальнейшем.

Источники:

<http://www.joneslanglasalle.ru/Russia/RU-RU/Pages/ResearchFilter.aspx>

<http://www.colliers.com/ru-ru/moscow>

<http://vsenovostroyki.ru/articles/368/>

### **Обзор рынка жилья в городе Подольск.**

До города нетрудно добраться, есть школы, детские сады, спортивные центры. Большой выбор бюджетного жилья

Подольск – один из самых благополучных городов Подмосковья. Он отличается приличной транспортной доступностью, которая заметно улучшилась после реконструкции Варшавского шоссе. Из Москвы можно добираться автобусами и маршрутками от станций метро «Аннино» или «Ул. Академика Янгеля», электричками от Курского вокзала. Город хоть и промышленный, но зеленый, да и инфраструктура Подольска развита. Поэтому неудивительно, что жилья здесь строят довольно много, выбор неплохой, да и цены вполне приемлемы, так как велика доля бюджетных новостроек.

## ЖК "Рязановский"

Жилой комплекс «Рязановский»: рядом с будущей станцией метро

Начнем обзор с ЖК «Рязановский», который расположился на севере Подольска, на Рязановском шоссе. Это проект компании ПЖИ. Комплекс возводится в три очереди, это монолитно-кирпичные дома 16-17-18 этажей. Покупателям предлагаются одно-трехкомнатные квартиры площадью 34-95 квадратных метров. Обращает на себя внимание, что в третьей очереди (Мкрн. «Силикатная-2», Подольская улица, д. 16), в 16-этажном доме представлено 195 однокомнатных квартир.

Средняя стоимость квадратного метра в комплексе 81 000 руб. Квартиры продаются в соответствии с договором долевого участия № 214-ФЗ.

Можно купить квартиры с отделкой, то есть вы получите жилье, где стены будут оклеены обоями, на пол уложен ламинат и линолеум, установлены межкомнатные двери и сантехника, а в некоторых случаях – обустроена кухня. Такой ремонт будет стоить в среднем 7-9 тыс. руб. за кв.м.

Район, где строится ЖК «Рязановский», хорошо развит, рядом с ним - детский сад, новая школа, аптеки, кафе, отель, автостоянка, гипермаркет «Карусель», мебельный центр «Шмель» и другие магазины. В соответствии с планами развития города, в этом районе должны быть построены социальные объекты, реконструировано Рязановское шоссе.

Подольск относится к тем подмосковным городам, где планируется строить наземное метро. Промежуточной станцией этой линии должна стать платформа «Силикатная», до которой от ЖК «Рязановский» можно дойти за несколько минут.

Ну а пока из Москвы можно добраться на личном автомобиле по старому Варшавскому шоссе (12 км от МКАД), на электричке от Курского вокзала, а также станций «Текстильщики» и «Царицыно» до станции «Силикатная». От станции метро «Бульвар Дмитрия Донского» ходит автобус № 507. Подробнее о ЖК «Рязановский».

## ЖК "Дом на Шаталова"

Жилой дом на улице Шаталова: квартиры для народа

Еще один проект от ПЖИ – жилой дом на улице Шаталова (д. № 2). «Дом на Шаталова» располагается в микрорайоне «Шепчинки», на южной окраине Подольска. Это 17-этажное односекционное монолитно-кирпичное здание, которое возводится по индивидуальному проекту. Придомовая территория будет благоустроена и озеленена.

Покупателям предлагается приобрести одно-двухкомнатные квартиры площадью от 36 до 61 квадратных метров. Можно приобрести квартиры с отделкой (обои на стенах, ламинат и линолеум на полу, межкомнатные двери и сантехника). Средняя стоимость квадратного метра 73 280 руб.

Жителям «Дома на Шаталова» будут доступны школы, садики, всевозможные магазины, спортивные центры. Кроме того, район расположен рядом с лесопарковой зоной.

Еще один плюс района «Шепчинки» - хорошее транспортное сообщение и с центром Подольска, и с Москвой. Рядом находится железнодорожная платформа «Кутузовская», до Москвы от станции метро «Южная» ходит автобус № 413. Подробнее о ЖК «Дом на Шаталова».

## ЖК "Красная Горка"

«Красная горка» внутри Красной горки

Следующие объекты, на которые стоит обратить внимание, выбирая жилье в Подольске, - жилые комплексы «Московский» и «Красная горка», которые возводятся в районе на севере города, охватывающем проспект Ленина, улицы Калужская, Колхозная, Садовая, и этот жилой квартал тоже называется «Красная горка».

Жилой комплекс «Красная горка» (застройщик ООО «ДИСКОМ») возводится на Колхозной и на Садовой улицах. Это панельные дома промышленных серий ПЗМ и П 111М. В ассортименте – 1-4-комнатные квартиры площадью 34-97 кв. метров. Высота потолков 2,6-2,8 м.

Средняя стоимость квадратного метра 58 500руб.

На территории микрорайона «Красная горка» находятся общеобразовательная школа и детский сад. Там же запланировано строительство спортивно-досугового комплекса и торгово-офисного комплекса. Рядом с микрорайоном - санаторий «Ерино», который известен «собственным» минеральной водой и стадион «Подолье».

Добираться до жилого комплекса можно от станции метро «Южная» автобусами №№ 406,407,410,417,462, от станции метро «Бульвар Дмитрия Донского» - автобусами №№ 516,520. Электричкой от Курского вокзала до станции «Подольск», далее – автобусами №№ 1,11,22,45. На автомобиле - по Симферопольскому или Варшавскому шоссе. Подробнее о ЖК «Красная Горка».

#### ЖК "Московский"

«Московский»: впечатляющее многообразие

Жилой комплекс «Московский» - проект компании «ГлавГрадОСтрой». Жилой комплекс состоит из монолитно-кирпичных домов, которые строятся в несколько очередей. Дома разной высоты – в пять этажей, 12-15 и 14-22 этажа. Это очень разные и планировкам квартир, и по внешнему виду дома – от «высоток» практически до «малоэтажки». Дома монолитно-кирпичные и кирпичные, возведенные по индивидуальным проектам. Находятся они на улицах Садовой и Колхозной,

Покупателю предлагаются 1-, 2- и 3-комнатные квартиры метражом 35-108 «квадратов». Средняя цена квадратного метра 57 423 руб.

Первые этажи домов - нежилые, они предназначены для необходимых для жителей сервисов и магазинов. Проектами предусмотрены подземные паркинги. Инфраструктура окружающего района в шаговой доступности – это детский сад, школа, поликлиника для взрослых, спортплощадки, аптеки, салоны красоты, банк, почта, супермаркет, и другие магазины. На первых двух этажах жилого дома на Садовой улице запланировано разместить детскую и взрослую поликлинику.

Еще одно преимущество комплекса – близость природной зоны – в километре протекает река Пахра, недалеко заповедник «Дубровицы». Жилой квартал хорошо связан транспортными маршрутами с другими районами города и с Москвой. Добираться до ЖК «Красная горка» из Москвы можно от станции метро «Бульвар Дмитрия Донского» автобусом № 516 до остановки «Красная горка». Электричкой от Курского вокзала до станции «Подольск», платформа «Силикатная» далее на маршрутке № 1022. Можно сесть на поезд на станции «Царицыно». На автомобиле - по Симферопольскому или Варшавскому шоссе. Подробнее о ЖК «Московский».

#### ЖК "Львовский"

ЖК «Львовский» в поселке с хорошей инфраструктурой

Теперь из города мы плавно перемещаемся в его пригороды и оказываемся в поселке «Львовский», где знакомая нам компания ПЖИ возводит одноименный жилой комплекс. «Львовский» - поселок городского типа, который находится недалеко от железнодорожной станции и в 27 км. от МКАД. В поселке довольно приличная инфраструктура - три общеобразовательные школы, школа искусств, четыре детских сада, две библиотеки, станция скорой помощи, больница (крупнейшая в районе), стадион «Подолье». Есть клинико-диагностический центр и дом культуры. Недалеко - гипермаркет «Глобус». Из окрестных достопримечательностей стоит упомянуть памятник садово-паркового искусства - парк усадьбы «Подвязное»

Три корпуса находятся улице Орджоникидзе. Дома – монолитно-кирпичные, состоят из двух секций в 10 и 14 этажей. Еще один корпус расположился на улице Горького, это монолитно-кирпичное, четырехсекционное здание разной высоты (11-13-15-17 этажей). Дома построены и сданы в эксплуатацию, так что ключи покупателям выдаются практически сразу. Набор квартир – одно-трехкомнатные, от 35 до 87 кв. метров. Средняя стоимость – 74 000 руб. за метр.

Добираться до «Львовского» можно электричкой от Курского вокзала, «Текстильщиков» или «Царицыно» до станции «Львовская». От станции метро «Южная» -



маршрутным такси №432. На автомобиле – по Варшавскому шоссе. Подробнее о ЖК «Львовский».

#### ЖК "Весенний"

Жилой комплекс «Весенний»: с гардеробными и кладовками

Жилой комплекс «Весенний» строится в микрорайоне-тезке, который тоже называется «Весенний», в поселке Сосновый Бор. Это в 20 км. от МКАД, очень близко от южных окраин Подольска.

ЖК «Весенний» - проект Группы Компаний «АРС» (ARS Group). В «Весеннем» возводятся монолитно-кирпичные дома от 17 до 23 этажей с улучшенной звукоизоляцией. Здесь продаются 1-3-комнатные квартиры площадью 37-93 кв. метров, есть возможность свободной планировки, квартиры сдаются без отделки. Проектами предусмотрены просторные кухни (от 8,8 кв. м), балкон или лоджия, а в 2- и 3-комнатных квартирах - гардеробные и два санузла. К квартире можно докупить кладовку в подвальных помещениях. Средняя стоимость метра – 67 085 руб.

Инфраструктура комплекса предусматривает парковку для жителей и гостей, а также детский сад с бассейном и школу. Что касается внешней инфраструктуры, то недалеко находятся ТЦ «Глобус» и «ЛеруаМерлен», спортивный комплекс, бассейн, картинг-клуб.

Жилой комплекс также привлекает и своей близостью к лесному массиву и удаленностью от промышленных зон.

Из Москвы до ЖК «Весенний» можно добраться на автомобиле по скоростному Симферопольскому или Варшавскому шоссе. От станций метро «Южная» и «Аннино» ходят автобус и маршрутное такси №435. А от Курского вокзала – электричка до станции «Весенняя». Подробнее о ЖК «Весенний».

#### ЖК "Быково"

ЖК «Симферопольский» («Быково») - для семейной жизни

ЖК «Симферопольский» – это проект Подольского Домостроительного комбината, расположился комплекс в поселке Быково к северо-востоку от Подольска, и этот поселок ближе к Москве, чем непосредственно сам город, в 14 км. от МКАД. Дома серии П-349 возводятся в несколько очередей, постепенно вводятся в эксплуатацию. Дома многосекционные, разноэтажные – в 6-7-8-9-10 этажей. Особенность технологии строительства, по которой возводится ЖК, заключается в том, что в результате дома получают теплыми.

Квартиры – одно-трехкомнатные, площадью 35-79 кв. метров. Средняя стоимость квадратного метра 65 600 руб.

Жилой комплекс «Симферопольский» позиционируется, как удачное место для семейного проживания. Во-первых, дома строятся в экологически благополучном месте (нет промышленных предприятий), с чистым воздухом и водоемом. Проектом предусмотрено благоустройство территории. Во-вторых, в шаговой доступности – два торговых центра. На территории района – школа, детский сад, амбулатория, стадион, спорткомплекс, дом культуры.

Ближайшая к жилому комплексу трасса – Симферопольское шоссе. Но из Москвы добираться до жилого комплекса на автомобиле лучше по старому Варшавскому шоссе. Электричкой – от Курского вокзала (станций «Царицыно», «Текстильщики») ж/д станции «Силикатная». Далее автобусами № 39,40. От станции метро «Южная» идут автобусы и маршрутки № 435,426,432,413. От станции метро «Бульвар Дмитрия Донского» - маршрутное такси № 868. Подробнее о ЖК «Быково».

#### Оценим город

В заключение нашего обзора следует сказать несколько слов о самом Подольске. Судя по всему, активное жилищное строительство должно пойти на пользу городу, так как современные дома смотрятся довольно элегантно. А вот для «старого» города (до «новостроечного» периода, начавшегося в последние лет пятнадцать) характерна «хаотичная» застройка без выраженного центра и унылая типовая архитектура. В городе большое

количество домов послевоенной постройки и типовых домов 60-х–70-х годов», - говорит Ирина Игнатьева, директор по маркетингу «КомСтрин».

Как уж неоднократно отмечалось в статье, одно из достоинств города, который находится в 15 км от МКАД по Варшавскому шоссе – его хорошая транспортная доступность. Хотя Подольск и не принадлежит к «ближнему кругу» Москвы. Сегодня дорога от станций метро «Аннино» или «Улица Академика Янгеля» занимает около часа. Нет дефицита в автобусах и маршрутках. Можно воспользоваться и Симферопольским шоссе, которое на данный момент считается одним из самых незагруженных. Нет проблем с железнодорожным сообщением - от Курского вокзала курсируют электрички до города, время в пути занимает меньше часа, от платформы «Царицыно» - меньше получаса. В самом Подольске три железнодорожные станции – «Подольск», «Силикатная», «Кутузовская». В перспективе обещано наземное метро.

Утверждать, что «все хорошо, прекрасная маркиза», мы конечно не будем. В Подмосковье нет городов, не имеющих проблем с транспортом. Есть они и у Подольска. «На электричке дорога до Курского вокзала занимает в среднем 55 мин., так как железная дорота петляет и идет по окружности, огибая половину Москвы. На машине в час-пик дорога до МКАД может занять более часа», - предупреждает Ирина Игнатьева («КомСтрин»).

Но вот безусловный плюс города – он хорошо обеспечен инфраструктурой. В городе много образовательных учреждений – средних школ, гимназий, школ со спортивным и творческим уклоном, еще имеется 9 вузов. Функционирует 5 больниц, 5 поликлиник, военный клинический госпиталь, родильный дом. Среди спортивных объектов - ледовый дворец спорта «Витязь», стадион «Труд», дворец «Спорт-сервис», спортивные клубы «ДК Октябрь» и «Космос», конноспортивные комплексы «Фаворит» и «Престиж», теннисная академия, а также – отлично оснащенные лыжные базы. Плюс выставочный и киноконцертный залы, дома культуры и многозальный кинотеатр сети «Каро Фильм».

Недавно эксперты компании «Метриум Групп» оценивали степень развития социальной инфраструктуры городов ближнего и среднего Подмосковья и составили соответствующий рейтинг. В нем – 27 городов. Так вот Подольск занял в этом «хит-параде» третье место, уступив лишь Люберцам и Мытищам, оставив далеко позади себя куда более близкие к МКАД города. Согласитесь, неплохой аргумент за покупку квартиры в этом подмосковном городе.

Читать полностью: <https://metrinfo.ru/area/podolsk/>

### **Предложения по аренде квартир**

Аренда однокомнатной квартиры площадью около 32 кв.м. в старом жилом фонде обойдется около 18 000 руб. в месяц. В новостройке цена будет несколько выше, поскольку площадь квартир больше. За «однушку» в 40 кв.м. придется отдать порядка 18 000-20 000 руб.

Аренда двухкомнатной квартиры площадью около 40 кв.м. в старом жилом фонде обойдется около 21 000 руб. в месяц. В новостройке цена будет несколько выше, поскольку площадь квартир больше. За «двушку» в 55 кв.м. придется отдать порядка 22 000 руб.

Аренда трехкомнатной квартиры площадью около 55 кв.м. в старом жилом фонде обойдется около 25 000 руб. в месяц. В новостройке цена будет несколько выше, поскольку площадь квартир больше. За «трешку» в 80 кв.м. придется отдать порядка 25 000-30 000 руб.

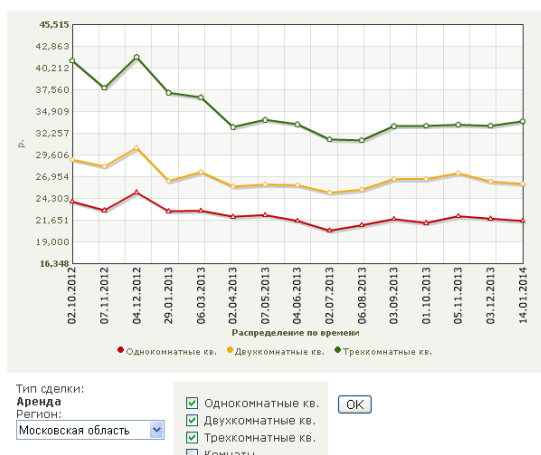


Рис 2.3. Изменение средней цены аренды квартир и комнат по времени Московская область.

Источники информации, использованные при подготовке обзора:

<http://realty.dmir.ru/>  
<http://www.avito.ru/>  
<http://www.gmsn.ru/>  
<http://www.estatet.ru/>  
<http://www.stroi-s.ru/>  
<http://www.realtypress.ru/>  
<http://glavgradostroy.ru/>  
<http://www.pgi.su/>  
<http://www.str-plus.ru/>  
 и другие

**Выводы:** Различия цены в разных районах зависит не только от их расположения, но так и от класса объекта недвижимости. Диапазон цен на многоэтажную недвижимость представлен ниже:

Табл.2.2. Диапазон цен на малоэтажную недвижимость за 2016 г.

| Класс        | Диапазон стоимости 1 кв.м.,<br>руб./кв.м |
|--------------|------------------------------------------|
| Эконом       | 35000-42000                              |
| Эконом+      | 43000-67000                              |
| Бизнес-класс | 70000-88000                              |

Источник: [http://rbpinfo.ru/index/rynok\\_kvartir\\_podolsk\\_2012/0-40](http://rbpinfo.ru/index/rynok_kvartir_podolsk_2012/0-40)

### Земельный рынок Московской области

Рынок свободных земельных участков в Московской области для жилищного строительства представлен, в основном, земельными участками для индивидуального жилищного строительства. Большие участки земель для комплексного освоения образовывались в основном путем перевода земель из сельскохозяйственного назначения, с последующим включением их в земли поселений и предназначены для инвестиций по организации отдельных районов городов Московской области. На свободном рынке подобных участков встречается немного. Многие аналитики определяют уровень цен на земельные участки исходя из уровня цен на индивидуальную застройку, что в корне не правильно так как при индивидуальной застройке не идет речь об инфраструктуре, а в цену включены затраты на обеспечение коммуникациями.

Большие земельные участки для комплексного освоения требуют индивидуального рассмотрения условий подведения коммуникаций в зависимости от объема строительства и необходимой социальной инфраструктуры. Тем не менее, для ориентировочного анализа уровня цен мы приводим данные о предложениях земельных участков для индивидуального строительства с коммуникациями (Приложение 2) из которого выявлен диапазон от 70000 до 420000 рублей за сотку.

**Выводы:**

Земельные участки, предназначенные для комплексной застройки территорий городов, на свободном рынке не присутствуют. В основном на земельном рынке реализуются земли для индивидуального строительства. В Подольском районе земельные участки для индивидуальной застройки с коммуникациями предлагаются к продаже по цене от 70000 до 420000 рублей за сотку.

Рынок малоэтажного жилья достаточно успешно развивается. В городе Подольск стоимость в домах новостройках в зависимости от класса составляет 41000 -78000 рублей за квадратный метр.

Величина арендной ставки, пересчитанная на один квадратный метр 4200 – 6300 рублей за квадратный метр в год.

**Источники:**

<http://www.joneslanglasalle.ru/Russia/RU-RU/Pages/ResearchFilter.aspx>

<http://www.colliers.com/ru-ru/moscow>

[http://www.opin.ru/analytics/real\\_estate\\_market/resident\\_estate/new\\_buildings/2012/4.html](http://www.opin.ru/analytics/real_estate_market/resident_estate/new_buildings/2012/4.html)

### **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**

Земельные участки сами по себе не могут раскрыть свой экономический потенциал. Они предназначены для их использования с целью удовлетворения потребностей участников рынка. Поэтому законодательство и стандарты оценки предусматривают экономические подходы, базирующиеся на возможном использовании земельных участков.

Рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из принципов: полезности (способность удовлетворять потребности потенциального пользователя в течение определенного времени),

спроса и предложения (стоимость земельного участка зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей),

замещения (рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение участка эквивалентной полезности),

изменения (рыночная стоимость земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату),

ожидания (рыночная стоимость земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения земельной ренты от него),

наиболее эффективного использования (рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования, то есть наиболее вероятного использования земельного участка, являющегося физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной).

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При выборе методов учитывается достаточность и достоверность общедоступной для использования того или иного метода информации.

#### **Доходный подход**

В отчете был применен доходный подход на базе полученных количественных ценовых диапазонов предложений по продаже квартир новостроек, арендных ставок на рынке города, средних периодов реализации инвестиционных проектов по комплексной застройке территорий подобных объектов, диапазона цен строительства. Составлен поток доходов получаемый при застройке территории и путем дисконтирования получена величина рыночной стоимости земельного участка.

#### **Затратный подход**

Объектом оценки является земельный участок. В силу своей природы земельный участок не может быть создан человеком путем затрат на его создание. Затратный подход не применялся. Элементы затрат на освоение земельного участка учитывались в доходном подходе.

#### **Сравнительный подход**

Доступна информация о ценах продажи квартир в новостройках. Есть информация о доли стоимости земельного участка в стоимости объекта в целом. Эта информация дала возможность использовать сравнительный подход методом распределения.

### **3.3. АНАЛИЗ ННЭИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования является основополагающим принципом при определении рыночной стоимости объекта недвижимости. Данный анализ позволяет определить наиболее конкурентоспособное использование объекта недвижимости, т.е. такое использование, которому соответствует ожидание максимальной рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Наиболее эффективное использование – это разумный вариант использования земельного участка и существующих строений на нем, который является юридически правомочным, физически возможным, финансово обеспеченным и максимально экономичным на дату оценки (т.е. дающим максимальную полезность от использования оцениваемого земельного участка).

В основе концепции рыночной стоимости недвижимости лежит предпосылка о фундаментальном значении распределения величин стоимости земельного участка и объекта в целом. Стоимость земельного участка составляет от 25% до 50% от общей стоимости объекта недвижимости в зависимости от эффективности его использования[8]. В условиях Российского рынка эта величина лежит в том же диапазоне[9]. Для наиболее эффективного использования эта величина составляет 25-32% и может увеличиваться, если эффективность использования земельного участка уменьшается. Это положение определяет сущность свойства рыночной стоимости земельного участка – земельный участок износу не подлежит при правильном его использовании. Иначе говоря, те улучшения, которые производятся на земельном участке, в виде строений, сооружений, коммуникаций, лесных насаждений и т.п. увеличивают стоимость объекта в целом, в зависимости от того, насколько эти улучшения воспринимаются на рынке недвижимости. В связи с этим для любой недвижимости может существовать наиболее эффективное использование земельного участка как свободного и использование земельного участка с находящимися на нем улучшениями, причем в общем случае эти варианты могут не совпадать. Если существующие улучшения не соответствуют наиболее эффективному использованию, стоимость земельного участка составляет большую часть в рыночной стоимости объекта в целом. В этом случае не полностью используется потенциал земельного участка и анализ использования должен рассмотреть целесообразность варианта сноса существующей застройки или возведение строений в

соответствии с оптимальным назначением земельного участка. В силу этого анализ наиболее эффективного использования оцениваемого объекта обычно предусматривает две стадии:

- ✓ анализ земельного участка как неосвоенного;
- ✓ анализ земельного участка с существующими зданиями с учетом возможностей их развития.

Наилучшее использование объекта определяется с одной стороны административными ограничениями по виду использования земельного участка, с другой стороны инвестором – какой класс недвижимости наиболее эффективен при существующих ограничениях вида использования.

✓ **Законодательная допустимость:** предусматривает рассмотрение только тех вариантов, которые не противоречат законодательству и разрешены распоряжениями о зонировании. Для объекта оценки это комплексное освоение для жилой застройки. С учетом генерального плана развития территории – семиэтажная жилая застройка.

✓ **Физическая возможность:** рассмотрение физически реальных для данного участка вариантов использования.

Структурно-функциональную организацию районов малоэтажной застройки необходимо определять в зависимости от размеров застраиваемой территории и условий размещения в соответствии с РАСПОРЯЖЕНИЕ от 10 января 2000 г. N 1 О ВВЕДЕНИИ В ДЕЙСТВИЕ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ СТРОИТЕЛЬНЫХ НОРМ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ (ТСН ПЗП-99 МО) –см. Приложение.

Основными видами жилых образований являются:

- ✓ - жилой район (поселок) - площадь территории свыше 50 га;
- ✓ - жилой комплекс (группа кварталов) - до 50 га, но не менее 10 га;
- ✓ - квартал (группа участков) - до 10 га.

Расчетные показатели жилищной обеспеченности для малоэтажной индивидуальной застройки не нормируются.

В зависимости от размера участка, общей площади жилого дома, условий размещения застройки устанавливаются параметры плотности застройки.

Оцениваемый участок возможно использовать для размещения жилого квартала малоэтажной застройки.

Экономическая целесообразность: рассмотрение того, какой физически возможный и законодательно допустимый вариант использования будет давать приемлемый доход владельцу объекта, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат.

По своему местоположению и небольшой величине площади застройки данный участок используется для застройки домами эконом +.

Для определения наиболее эффективного использования рассмотрен рынок жилья и затраты на строительство разных категорий домов.

Анализ информации о продаже новостроек в подобных районах показал (раздел 3.3. данного отчета), что по стоимости 1 кв.м. их можно разделить на три класса. Данные о цене реализации квартир на дату оценки представлены в таблице 1.

Таблица.3.1. Диапазон цен на малоэтажную недвижимость за 2016 г.

| Класс        | Диапазон стоимости 1 кв.м.,<br>руб./кв.м |
|--------------|------------------------------------------|
| Эконом       | 35000-42000                              |
| Эконом+      | 43000-63000                              |
| Бизнес-класс | 70000-88000                              |

С учетом расходов на реализацию квартир в объеме 4-5% от стоимости в расчетах применяем диапазон цен реализации 41 000 - 64000 руб/кв.м.

Величина арендной ставки жилых помещений этого уровня города Подольска лежит в диапазоне 4500-5000 рублей/метр в год (Приложение 3). Эти величины принимаем для расчетов.

**Максимальная эффективность:** рассмотрение того, какое из экономически приемлемых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Критерием наилучшего и наиболее эффективного использования является максимальная стоимость земельного участка, рассчитанная по остаточному методу.

Так как в данном отчете будут использованы три метода оценки земельного участка, основанные на остаточном принципе, критерии соотношения стоимости земельного участка и объекта в целом будут заложены в расчеты.

#### **Выводы:**

Основываясь на проведенном анализе рынка, и принимая во внимание расположение объекта, его правовой режим, площадь земельного участка, вид разрешенного использования и проведенные расчеты можно сделать следующий вывод:

Наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемого земельного участка является использование его для застройки жилыми зданиями, объектами культурно-бытового и социального назначения. При этом на оцениваемом участке возможно строительство до 45% от общей площади, жилых домов и объектов инфраструктуры класса эконом+.

## **4. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ**

### **4.1. ВЫБОР МЕТОДОВ ОЦЕНКИ И АНАЛИЗ ВОЗМОЖНОСТИ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ**

Для определения методов расчета стоимости прав аренды, оцениваемого объекта использовались МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ УТВЕРЖДЕННЫЕ распоряжением Минимущества России от 6 марта 2002 г. № 568-р

#### **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.

Для крупных участков, предназначенных для комплексной застройки, этот метод не применим. Во первых, каждый участок имеет свои особенности по обеспечению коммуникациями и объему социальных объектов строительства, что делает не возможным расчет поправочных коэффициентов. По этой же причине, на рынке отсутствуют предложения подобных объектов. Оценщик счел не возможным применение метода сравнительных продаж для оценки исследуемого объекта.

#### **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 неустранимыми. Экономический износ, как правило, является неустранимым. При этом износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения.

Этот метод не применялся, в связи с тем, что участок не застроен.

### **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.

Оценщик счел возможным применить этот метод, при условии рассмотрения застройки земельного участка в соответствии с принципом наиболее эффективного использования, раздел 3.2. настоящего отчета.

### **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).

Оценщик отказался от применения этого метода, так как на рынке недвижимости отсутствует сегмент аренды свободных земельных участков и соответственно не возможно определить рыночный рентный доход от земельного участка.

#### **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 простаивающих 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 заполняемости единого объекта недвижимости, переменные - зависящие от уровня заполняемости 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).

Оценщик применил данный метод при условии застройки земельного участка в соответствии с принципом наиболее эффективного использования, раздел 3.2. настоящего отчета.

#### **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.

Оценщик применил данный метод при условии застройки земельного участка в соответствии с принципом наиболее эффективного использования, раздел 3.2. настоящего отчета.

#### **4.2. ПОРЯДОК ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ВЫБРАННЫХ МЕТОДОВ**

При проведении оценки методами, построенными на остаточном принципе, необходимо иметь достоверные данные о следующих параметрах:

- ✓ распределения долей стоимости земельного участка и улучшений в создаваемом объекте ( $L, B$ );
- ✓ коэффициента капитализации объекта ( $RO$ );
- ✓ коэффициента капитализации для инвестиций или здания ( $RB$ );
- ✓ коэффициента капитализации для земельного участка ( $RL$ );
- ✓ величине прибыли предпринимателя ( $PII$ );

Исходя из экономической сущности указанных параметров, следует, что они отражают экономические факторы, определяющие инвестиционный климат при застройке территории.

Распределение долей стоимости земельного участка и улучшений отражает эффективность использования территории на основании известного в экономике закона уменьшения предельной производительности. Величина земельного участка для строительства определяется нормативными актами и строительными нормами и правилами. Земельный участок является частью одного из факторов производства – территории застройки. А второй фактор производства – возводимое здание, регулируется субъектом инвестирования правилами застройки. Таким образом, величиной доли стоимости земельного участка в возводимом объекте недвижимости субъект инвестирования может регулировать эффективность застройки территории.

Коэффициенты капитализации по своей сущности отражают с одной стороны макроэкономическое состояние региона (величины безрисковой ставки и странового риска являются основой для их расчета), с другой стороны они включают риски ликвидности и доходности готовых объектов недвижимости определенного сегмента. При этом риски доходности и ликвидности зависят не только от функциональности объектов, но и от их класса.

Имея общую основу, коэффициенты капитализации объекта в целом, земельного участка и здания взаимосвязаны по известному в теории оценки недвижимости правилу инвестиционной группы, т.е. выполняется равенство  $R_o = R_v \cdot B + R_L \cdot L$ .

При анализе инвестиций в недвижимость величина прибыли предпринимателя применяется в качестве ставки дисконтирования (уравнивающей доходности) и её сущности, как внутренней нормы прибыли инвестиций.

На практике, при проведении оценки определение НЭИ проводится либо экспертным путем, либо только одним методом расчета нескольких вариантов использования земельного участка на основе средних показателей рынка недвижимости. Это приводит к неопределенности получаемых результатов и их субъективности.

Для оценки земельных участков по остаточному принципу в теории оценки недвижимости используются следующие методы:

- в сравнительном подходе – метод распределения; метод выделения и метод сравнения продаж;
- в доходном подходе – метод земельной ренты, метод продолжаемого использования; метод остатка для земли.

В каждом из трех подходов оценки основой для расчета используется тот или иной информационный базис. Для сравнительного подхода это рыночная информация по ценам продаж и арендным ставкам, для доходного – экономические показатели рынка определенного сегмента недвижимости, основой для затратного подхода является стоимость земельного участка и затраты на строительство определенного класса здания. Корректирующие коэффициенты в каждый из подходов могут рассчитываться с привлечением информационных показателей других подходов.

Основой для всех подходов является макроэкономический базис, который выражается:

- в виде тренда цены продажи для объектов сравнения;
- в виде базы для расчета коэффициентов капитализации;
- в виде базы для расчета значения прибыли предпринимателя и цен на строительные материалы.

Однако применение методов оценки может ограничиваться отсутствием информации. Кроме этого определение стоимости отдельно каждым методом сопряжено с большим количеством неопределенности и субъективного видения оценщика.

Для проведения расчета мы выбираем три метода оценки, которые относятся к двум различным подходам, а именно: метод предполагаемого использования, метод распределения и метод остатка.

Метод распределения основан на определении доли стоимости земельного участка в общей стоимости объекта недвижимости и выражается следующими формулами:

$V_L = L \cdot V_o$  – стоимость земельного участка;

$V_v = B \cdot V_o$  – стоимость улучшений.

Где:

$L$  – доля стоимости земли в общей стоимости объекта недвижимости;

$B$  – доля стоимости улучшений в общей стоимости объекта недвижимости;

$V_o$  – стоимость объекта недвижимости.

Определение величины доли стоимости земельного участка в стоимости объекта в целом сопряжено с методами статистического анализа, а так как рынок недвижимости по существу несовершенен, то эта величина колеблется в достаточно большом диапазоне и можно говорить о приемлемом разбросе 5% только при условии выполнения принципа НЭИ. Поэтому на практике этот метод не применяется.

В методе остатка для земли используются экономические показатели, отражающие доходность объекта недвижимости в целом, экономический потенциал земельного участка,

и доходность возведенного здания в процессе будущей эксплуатации. Этот метод выражается следующими формулами:

$$V_L = \frac{NOI_L}{R_L};$$

Где:

$NOI_L = R_O \cdot V_O - R_B \cdot V_B$  - чистый операционный доход от земельного участка;

$R_L$ - коэффициент капитализации для земельного участка;

$R_O$ - коэффициент капитализации объекта;

$V_O$  - стоимость объекта недвижимости;

$R_B$ - коэффициент капитализации для здания;

$V_B$ - стоимость здания;

Определение величин коэффициентов капитализации сопряжено с большим количеством неопределенности, тем более для оценки распределения коэффициента капитализации для объекта оценки на коэффициент земли и здания. Поэтому отдельно взятый метод остатка, сложен для практического применения.

Методы выделения и предполагаемого использования, в общем виде, позволяют определить стоимость земельного участка путем разницы стоимости объекта в целом и затрат на строительство с учетом прибыли предпринимателя и величины износа. При условии соответствия объекта оценки НЭИ (раздел 3.2) величина износа равна нулю. Этот метод выражается формулой:

$$V_L = V_O - V_B;$$

Где:

$V_L$  – стоимость земельного участка;

$V_O$ - стоимость объекта;

$V_B = (ПИ + КИ + ПП)$  - затраты на строительство (улучшений)

Где:

$ПИ$  – прямые издержки;

$КИ$  – косвенные издержки;

$ПП$  – прибыль предпринимателя.

В этом методе наибольшей неопределенностью обладает величина прибыли предпринимателя, которая используется при оценке стоимости здания (улучшения), т.к. она зависит не только от макроэкономических параметров, но и от соответствия функционального назначения здания местоположению, и состоянию данного сегмента рынка недвижимости.

Рассматриваемые три метода определяют одну и ту же величину стоимость земельного участка, при этом в расчете используется стоимость оцениваемого объекта. Исходя из принципа независимости полученной расчетной величины стоимости от применяемого метода, расчетные формулы можно приравнять друг к другу.

$$\left\{ \begin{array}{l} V_L = L * V_O \\ V_L = \frac{NOI_L}{R_L} \\ V_L = V_O - V_B; \end{array} \right. \quad (1)$$

В этом случае можно методом итерации определить экономические показатели, сложившиеся в сегменте рынка недвижимости, в который производятся инвестиции. Величины потоков дохода изменяются в известном диапазоне, определенном рынком для конкретного участка и объектов застройки при заданном потоке затрат на строительство определенного класса недвижимости, достигнуть условия определения экономических параметров в диапазоне установленным рынком недвижимости. Изменение в заданных диапазонах величин коэффициентов капитализации, прибыли застройщика и долей



распределения стоимости земельного участка и здания, находящихся в функциональной зависимости, приведут к равенству результатов стоимости земельного участка. Такой подход снижает неопределенность от включенных в расчет параметров и дает возможность обоснованно получить величину прибыли застройщика, которая является ставкой дисконтирования в доходном подходе.

### **Расчет коэффициента капитализации**

Коэффициент капитализации используется для определения суммы, которую заплатил бы инвестор сегодня (текущая стоимость) за право присвоения будущих денежных потоков. Вследствие риска, связанного с получением будущих доходов, коэффициент капитализации должен превышать ставку безрисковых вложений капитала (безрисковая ставка) и обеспечивать дополнительный доход (премию) за все виды рисков, сопряженные с инвестированием в оцениваемое имущество.

В нашем случае мы используем ставку капитализации при расчете готовой жилой недвижимости, поэтому расчет ведется с условием законченного строительства.

С теоретической точки зрения весь годовой доход от собственности, в случае изменения ее стоимости, должен состоять из двух частей.

Первая часть идет на получение дохода на вложенный капитал, а вторая – представляет собой равномерный платеж в счет компенсации изменения стоимости собственности.

С учетом вышеизложенного, расчет общего коэффициента капитализации производится по следующей формуле:

$$R_o = Y_{on} + (-) Y_{of},$$

де

on норма дохода на капитал, являющаяся компенсацией, которая должна быть выплачена инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями

of норма возмещения капитала, т.е. погашение суммы первоначальных вложений.

В контексте оценки рыночной стоимости инвестиций в недвижимость норма дохода на капитал определяет прибыль инвестора, структуру которой можно представить в следующем виде:

$$Y_{on} = Y_{rf} + Y_{fm} + Y_L + Y_r,$$

де

on норма дохода на капитал;

rf

безрисковая ставка;

fm

премия за риск рынка недвижимости;

L

премия за риск ликвидности;

r

премия за риск управления недвижимостью.

### **Определение безрисковой ставки**

Для определения безрисковой ставки можно пользоваться как среднеевропейскими показателями по безрисковым операциям, так и российскими. В случае использования среднеевропейских показателей к безрисковой ставке прибавляется премия за риск инвестирования в данную страну, так называемый страновой риск.

В качестве безрисковой ставки Оценщик принял долгосрочную ставку ГКО-ОФЗ, которая составляет 10,51% [http://www.cbr.ru/hd\\_base/default.aspx?prtid=gkoofz\\_mr](http://www.cbr.ru/hd_base/default.aspx?prtid=gkoofz_mr)

Премия за риск рынка недвижимости отражает вероятность того, что изменение спроса и предложения на конкретный тип недвижимости может существенно повлиять на рыночную стоимость собственности, в соответствии с данными обзора рынка, для жилых малоэтажных домов класса эконом + ожидается небольшая стагнация. При стагнации рост цен на недвижимость несколько ниже уровня инфляции и составляет 8 – 9%, эта величина принимается со знаком минус.

Риск ликвидности отражает невозможность быстрого реструктурирования капитала инвестора за счет быстрой продажи инвестиций в недвижимость по стоимости, близкой к рыночной.

Данная премия вычисляется по формуле:

$$П_{\text{ликв}} = \frac{R_b \times L}{Q},$$

где: П – премия за ликвидность;

R<sub>b</sub> - безрисковая ставка;

L- период экспозиции (в месяцах);

Q- общее количество месяцев в году

Исходя из того, что безрисковая ставка принята на уровне 10,51%, а типичный срок реализации жилой квартиры составляет 6 месяцев, премия за риск ликвидности составила: (10,51\*6)/12=5,25% .

Риск управления недвижимостью отражает потенциальную возможность неадекватного управления собственностью, что может привести к снижению ее стоимости. Чем специализированнее собственность, тем выше риск управления.

Для целей настоящего Отчета оценщик считает обоснованным принять величину риска управления недвижимостью в размере 0,6%.

#### **Определение нормы возврата капитала**

Объект недвижимости имеет конечный (ограниченный) срок экономической жизни (срок, в течение которого эксплуатация объекта является физически возможной и экономически выгодной). Доход, приносимый объектом недвижимости, должен возмещать потерю объектом своей стоимости к концу срока его экономической жизни. Количественно величина дохода, необходимого для такого возмещения, выражается через норму возврата капитала.

Существует три способа расчета нормы возврата капитала:

Прямолинейный возврат капитала (метод Ринга): предполагает возврат капитала равными частями в течение срока владения активом, норма возврата в этом случае представляет собой ежегодную долю первоначального капитала, отчисляемую в беспроцентный фонд возмещения.

Возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента (метод Хоскольда): предполагает, что фонд возмещения формируется по минимальной из возможных ставок – «безрисковой» ставке.

Возврат капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции (метод Инвуда): предполагает, что фонд возмещения формируется по ставке процента, равной норме дохода на инвестиции (ставке дисконтирования).

В данной оценке используется метод Инвуда.

Расчет производится по формуле:

$$Sff = \frac{Y}{(1+Y)^k - 1},$$

где

Sff – норма возврата капитала;

Y – ставка реинвестирования – 10,51%

k – оставшийся срок экономической жизни-100 лет.

$$R=Y+Sff(\text{до конца оставшегося срока экономической жизни})$$

Таблица 4.1.

Расчет ставки капитализации

| Наименование                            | Значение         |
|-----------------------------------------|------------------|
| Безрисковая ставка                      | 10,51%           |
| Премия за риск рынка недвижимости       | -8%÷-9%          |
| Премия за риск управления недвижимостью | 0,6%             |
| Премия за риск ликвидности              | 5,25%            |
| Ставка дохода на капитал                | 6,96%÷7,96%      |
| Норма возврата капитала                 | 0,00048%         |
| Ставка капитализации                    | 7,36048÷8,36048% |

Источник: расчет Оценщика

### Определение прибыли предпринимателя

$$Profit = Pr \times (CCC + ДКИ)$$

Прибыль предпринимателя (инвестора) является сложившейся рыночной нормой, стимулирующей предпринимателя на инвестирование строительного проекта. Величина прибыли предпринимателя в денежном выражении (Profit) зависит от сложившейся рыночной практики и определяется в процентах от затрат на замещение (общей сметной стоимости строительства), принимаемых в качестве основы для расчетов.

Величина прибыли предпринимателя определена согласно данным СРД 19, 2016 г.

Таблица

Величина прибыли предпринимателя для типового жилья в Московской области

|    |                                                          |                                                |      |    |    |   |  |
|----|----------------------------------------------------------|------------------------------------------------|------|----|----|---|--|
| 12 | Московская область                                       |                                                |      |    |    |   |  |
|    | 15-25 км от МКАД (Рублево-Успенское и Новорижское шоссе) | Элитные загородные владения по индив. проектам | 1, 3 | 51 | 49 | - |  |
|    | 40-50 км от МКАД (Рублево-Успенское и Новорижское шоссе) | Элитные загородные владения по индив. проектам | 1, 3 | 42 | 40 | - |  |
|    | 20-40 км от МКАД                                         | Типовые загор. влад. соврем. постройки         | 1, 7 | 38 | 36 | - |  |

Учитывая местоположение объекта оценки (30-40 км. от МКАД), в данном сборнике эта величина дана для удаленности 20-40 км и составляет на 2016 год 36-38%. Так как величина берется из статистических данных, вполне уместно учитывать ее с погрешностью 25%. При расчетах ориентировались на величину в диапазоне 27-28,5 %.

Так как расчеты стоимости объекта ведутся инвестиционному методу, величина прибыли предпринимателя принимается за ставку дисконтирования

### 4.3. ПАРАМЕТРЫ, ПРИНЯТЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА

Расчет среднерыночных затрат на строительство многоэтажных жилых домов:

Диапазон величин затрат на строительство домов определялся по сборнику КО-ИНВЕСТ 2009 «Жилые дома», за аналог выбран объект класса конструктивной системы КС-1 стандарт, ЖЗ.2.1.378 (стр.120-121) справочная стоимость 1 кв.м. составляет 20 652 рублей при 100% строительстве. Эта величина соответствует 01.01.2009 года. В соответствии со сборником укрупненных показателей Выпуск 85 за 2016 год величина поправки на 01.01.2016 составляет  $7,134/5,077 = 1,4052$ . Соответственно базовый показатель максимальной стоимости строительства составляет 29020,19 руб./кв.м. В справочнике

приводятся стоимость с учетом коммуникаций. Коммуникации составляют: 8,48%. Соответственно базовый показатель максимальной стоимости строительства составляет 26 559,28 руб./кв.м

Учитывая погрешность в величине затрат 25% для расчетов принимаем диапазон затрат для строительства жилых площадей на оцениваемом земельном участке от 12350,07 до 15437,58 рублей.

Исходя из характеристики проекта застройки, состояния рынка недвижимости для проведения расчетов были приняты следующие параметры:

Таблица. 4.3.Параметры для расчета

| №  | Наименование показателя                                                           | Ед. изм.   | Количество           | Источник получения данных                     |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------------|-----------------------------------------------|
| 1  | Суммарная площадь жилых помещений для реализации на рынке                         | Кв.м.      | 0,43                 | Приложение 1                                  |
| 2  | Общая площадь земельного участка                                                  | Кв.м.      | 1                    | Документы о собственности                     |
| 3  | Величина затрат на строительство жилых домов                                      | рубли      | 12350,07 до 15437,58 | Расчеты оценщика                              |
| 4  | Цена продаж                                                                       | Руб./кв.м. | 41 000 - 64000       | Анализ рынка, расчеты оценщика                |
| 5  | Величина арендной ставки, готовых площадей                                        | Руб./кв.м. | 4500-5000            | Анализ рынка, расчеты оценщика (Приложение 3) |
| 7  | Затраты на благоустройство                                                        | Руб.       | 976,5                | Приложение 1                                  |
| 9  | Затраты на строительство школ                                                     | Руб.       | 1069,5               | Приложение 1                                  |
| 10 | Затраты на строительство дошкольных учреждений                                    | Руб.       | 697,5                | Приложение 1                                  |
| 11 | Затраты на строительство инженерных коммуникаций                                  | Руб.       | 1255,5               | Приложение 1                                  |
| 12 | Общий коэффициент капитализации                                                   | %          | 7,36048÷8,36048%     | Расчет оценщика                               |
| 13 | Прибыль предпринимателя                                                           | %          | 27-28,5              | Расчет оценщика по данным СРД 13, 2013 г.     |
| 14 | Доля стоимости земельного участка в общей стоимости объекта недвижимости, при НЭИ | %          | 25-32                | В соответствии с НЭИ и данными [8,9]          |

В связи с тем, что в окружении объекта оценки большие участки земли уже переведены под жилищное строительство, проработаны проекты застройки, наш участок

значительно уступает участкам конкурентам. Учитывая объемы строительства окружающих участков, реально можно приступать к застройке оцениваемого объекта через 8-10 лет. Для расчетов выбираем срок 8 лет, с учетом интенсивного освоения земель в городах Подмосковья.

#### **Расчет доходов от продажи жилья**

Расчет доходов от продажи жилья производился по сценарию реализации жилой недвижимости района застройки. Длительность строительства и реализации жилья составляет 8 лет, что является типичным для подобного объема застройки. Динамика продаж выбиралась исходя из данных полученных от риэлторов, занимающихся реализацией новостроек и собственного опыта оценщика. Кроме этого динамика продаж корректировалась при итерационном расчете. Величина стоимости реализованного жилья рассчитывалась путем умножения цены продажи на долю реализации от всего объема в выбранном периоде. В дальнейших периодах эта величина не учитывалась. Цена продажи устанавливалась из выбранного диапазона для проведения расчетов при итерационном расчете. Данные расчета приведены в таблицах разделов 4,4 -4.5. данного отчета.

#### **Расчет доходов от аренды жилья**

Расчет доходов от аренды жилья производился по сценарию реализации жилой недвижимости района застройки. Длительность строительства и реализации жилья составляет 8 лет, что является типичным для подобного объема застройки. Динамика аренды жилья совпадала с динамикой реализации жилья при продажах. Величина денежного потока от аренды рассчитывалась путем умножения цены аренды на долю реализации от всего объема в выбранном периоде. В дальнейших периодах эта величина не учитывалась. Цена аренды устанавливалась из выбранного диапазона для проведения расчетов при итерационном расчете. Данные расчета приведены в таблицах разделов 4,4 -4.5. данного отчета.

### **4.4. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД**

#### **РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ ПРЕДПОЛАГАЕМОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

Затраты принимались исходя из указанных показателей в разделе «Параметры, принятые для расчета». Длительность строительства принимается 8 лет, средняя величина для подобных объектов, затраты учитываются без индексации и дисконтирования. Срок полной реализации всех помещений составляет 8 лет, что соответствует состоянию рынка и получен в процессе итерационного расчета стоимости земельного участка. Нулевой период принят один год – срок для получения разрешений на строительство и ТУ на коммуникации, затраты на эти работы предусмотрены в отдельной статье общих затрат на социальную сферу и инженерные коммуникации.

Доходы от продаж рассчитывались исходя из рыночной стоимости для подобных объектов, в соответствии с данными, приведенными в разделе анализ рынка и «Параметры, принятые для расчета».

По времени динамика продаж устанавливалась при расчете, исходя из среднерыночных данных 8 лет, и совпадала с динамикой продаж принятой в методе распределения.

Рыночная стоимость земельного участка получена путем дисконтирования денежных потоков, по ставке прибыли застройщика.

Ставка определялась из диапазона 27% - 28,5% типичной ставки на рынке жилой недвижимости эконом+ класса Московской области. Значение ставки при расчете автоматически устанавливалась при совпадении стоимости земельного участка тремя методами – выделения, распределения, и остатка, а также суммы коэффициентов капитализации для земельного участка, здания и ставки рефинансирования ЦБ РФ. Величина ставки дисконтирования составила 27%. На эту величину увеличивались общие затраты на

социальную сферу и инженерные коммуникации, которые вычитались из полученной величины.

**Таблица 4.4. Расчет стоимости объекта оценки без учета затрат на инженерную и социальную инфраструктуру**

| Период, годы                                      | 0               | 1              | 2              | 3              |
|---------------------------------------------------|-----------------|----------------|----------------|----------------|
| Динамика продаж, %.                               | 0               | 20             | 20             | 20             |
| Денежный поток от реализации жилой площади, рубли | 0               | 5204,35        | 5204,35        | 5204,35        |
| <b>Выручка</b>                                    | <b>0</b>        | <b>5204,35</b> | <b>5204,35</b> | <b>5204,35</b> |
| Затраты на строительство, рубли                   | 12518,59        |                |                |                |
| Ставка дисконтирования 27%                        |                 |                |                |                |
| Коэффициент                                       | 1               | 0,8874         | 0,7874         | 0,6987         |
| <b>NPV</b>                                        | <b>12518,59</b> | <b>4618,12</b> | <b>4097,92</b> | <b>3636,31</b> |

| 4              | 5              | 6              | 7              | ИТОГО           |
|----------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|
| 20             | 10             | 5              | 5              | 100             |
| 5204,35        | 2602,18        | 1301,09        | 1301,09        | 26021,77        |
| <b>5204,35</b> | <b>2602,18</b> | <b>1301,09</b> | <b>1301,09</b> | <b>26021,77</b> |
|                |                |                |                | 12518,59        |
|                |                |                |                |                 |
| 0,6200         | 0,5502         | 0,4882         | 0,4332         |                 |
| <b>3226,71</b> | <b>1431,62</b> | <b>635,18</b>  | <b>563,63</b>  | <b>5690,89</b>  |

**Таблица 4.5. Расчет стоимости объекта оценки с учетом затрат на инженерную и социальную инфраструктуру**

|                                                                             |                                |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Затраты на благоустройство                                                  | 976,5                          |
| Затраты на строительство школ                                               | 1069,5                         |
| Затраты на строительство дошкольных учреждений                              | 697,5                          |
| Затраты на строительство инженерных коммуникаций                            | 1255,5                         |
| Общие затраты с учетом ПП (27%), рубли                                      | 5 078,73                       |
| Стоимость земельного участка по методу предполагаемого использования, рубли | $5690,89 - 5\,078,73 = 612,16$ |

#### 4.5. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ ОСТАТКА

Рыночная стоимость земельного участка получена путем капитализации доли чистого операционного дохода, приходящегося на земельный участок. Доля дохода определялась разницей между величиной дохода от объекта в целом и доходом, приходящемся на улучшения. Доход от объекта в целом определялся путем умножения ставки аренды за год на всю площадь. Доход на улучшения рассчитывался путем умножения величины затрат на коэффициент капитализации для улучшений. Коэффициенты капитализации определялись методом итерации в процессе проведения расчетов, и регулировался методом инвестиционной группы с учетом доли земельного участка в общей стоимости объекта. Разница этих величин определяет величину дохода, приходящуюся на земельный участок. Полученная таким образом величина капитализировалась по ставке капитализации для земельного участка и дисконтировалась по ставке дисконта применяемой в методах распределения и выделения.

Величины коэффициентов капитализации уточнялись из рассчитанного диапазона общего коэффициента капитализации  $7,36048 \div 8,36048\%$  (п.4.2) в процессе итерационного решения пяти уравнений, с учетом долей распределения между стоимостями земельного участка и улучшений, полученного в методе распределения.

Величины коэффициентов капитализации установлены: для затрат на выполнение бизнес плана – 0,0824; для земельного участка -0,092; для объекта в целом общий коэффициент капитализации – 0,078; соотношение долей 0,6875 - 0,3125.

Расчет приведен в таблице.

**Таблица 4.6. Расчет текущей стоимости денежного потока от аренды за один период**

| Период, годы                                                  | 0        | 1      | 2      | 3      |
|---------------------------------------------------------------|----------|--------|--------|--------|
| Динамика продаж, %                                            | 0        | 20     | 20     | 20     |
| Денежный поток от аренды жилой площади, рубли                 | 0        | 428,70 | 428,70 | 428,70 |
| Выручка                                                       | 0        | 428,70 | 428,70 | 428,70 |
| Затраты на строительство, рубли                               | 12518,59 |        |        |        |
| Ставка дисконтирования 27%                                    |          |        |        |        |
| Коэффициент                                                   | 1        | 0,8874 | 0,7874 | 0,6987 |
| Текущая стоимость денежного потока затрат, рубли              | 12518,59 |        |        |        |
| Текущая стоимость денежного потока от аренды за период, рубли |          | 380,41 | 337,56 | 299,53 |

| 4      | 5      | 6      | 7      | ИТОГО    |
|--------|--------|--------|--------|----------|
| 20     | 10     | 5      | 5      | 100      |
| 428,70 | 214,35 | 107,17 | 107,17 | 2143,49  |
| 428,70 | 214,35 | 107,17 | 107,17 | 2143,49  |
|        |        |        |        | 12518,59 |
|        |        |        |        |          |
| 0,6200 | 0,5502 | 0,4882 | 0,4332 |          |
|        |        |        |        | 12518,59 |
| 265,79 | 117,93 | 52,32  | 46,43  | 1499,97  |

В методе остатка для земли используются экономические показатели, отражающие доходность объекта недвижимости в целом, экономический потенциал земельного участка, и доходность возведенного здания в процессе будущей эксплуатации. Этот метод выражается следующими формулами:

$$V_L = \frac{NOI_L}{R_L};$$

Где:

$NOI_L = R_O \cdot V_O - R_B \cdot V_B$  - чистый операционный доход от земельного участка;

$R_L$ - коэффициент капитализации для земельного участка;

$R_O$ - коэффициент капитализации объекта;

$V_O$  - стоимость объекта недвижимости;

$R_B$ - коэффициент капитализации для здания;

$V_B$ - стоимость здания;

При расчете текущей стоимости денежного потока от аренды получена величина, отражающая приведенный денежный поток от аренды всего комплекса за один период, так как при расчете учитывались потоки от реализованного жилья без нарастающего итога.

Величина затрат на строительства зданий составляет 12518,59рублей и используется в расчетах методом предполагаемого использования, эта величина получена при итерационном решении пяти уравнений из диапазона 12350,07 до 15437,58 рублей полученного в разделе 4.3.

Таким образом, для расчета стоимости земельного участка величина  $R_O \cdot V_O$  совпадает с величиной текущей стоимостью денежного потока от аренды за период и равна 1499,97рублей. Величина затрат для строительства зданий составляет 12518,59 рублей. С учетом полученных величин коэффициентов капитализации для земельного участка и здания рассчитывается стоимость земельного участка:

$$C_3 = (1499,97 - 12518,59 \cdot 0,078) / 0,092 = 5\,690,43 \text{ рублей}$$

**Таблица 4.7. Расчет стоимости объекта оценки с учетом затрат на инженерную и социальную инфраструктуру**

|                                                          |                              |
|----------------------------------------------------------|------------------------------|
| Затраты на благоустройство                               | 976,5                        |
| Затраты на строительство школ                            | 1069,5                       |
| Затраты на строительство дошкольных учреждений           | 697,5                        |
| Затраты на строительство инженерных коммуникаций         | 1255,5                       |
| Общие затраты с учетом ПП (27%),<br>рубли                | 5 078,73                     |
| Стоимость земельного участка по<br>методу остатка, рубли | 5 690,43 - 5 078,73 = 611,70 |



## 4.6. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

### РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ РАСПРЕДЕЛЕНИЯ

В данном разделе рыночная стоимость земельного участка получена путем дисконтирования денежных потоков, полученных от продажи построенных жилых помещений, по стоимости принятым при расчете методом предполагаемого использования. Дисконтирование проводилось по ставке прибыли застройщика, которая определялась из диапазона 27-28,5 % типичной ставки на рынке жилой недвижимости эконом класса Московской области. Значение ставки при расчете автоматически устанавливалась при совпадении стоимости земельного участка тремя методами – предполагаемого использования, распределения, и остатка, а также суммы коэффициентов капитализации для земельного участка, здания и ставки рефинансирования ЦБ РФ. Величина ставки дисконтирования составила 27 %. Доля стоимости земельного участка составила 31,25%, эта величина уточнялась из выбранного диапазона 25-32%, в соответствии с НЭИ см.раздел 4.1. и 4.3., и в процессе итерационного решения пяти уравнений.

Результаты расчета приведены в таблице:

**Таблица 4.8. Расчет стоимости застроенного объекта без учета затрат на инженерную и социальную инфраструктуру**

| Период, годы                                      | 0        | 1              | 2              | 3              |
|---------------------------------------------------|----------|----------------|----------------|----------------|
| Динамика продаж, %г                               | 0        | 20             | 20             | 20             |
| Денежный поток от реализации жилой площади, рубли | 0        | 5204,35        | 5204,35        | 5204,35        |
| <b>Выручка</b>                                    | <b>0</b> | <b>5204,35</b> | <b>5204,35</b> | <b>5204,35</b> |
| Ставка дисконтирования 27%                        |          |                |                |                |
| Коэффициент                                       | 1        | 0,8874         | 0,7874         | 0,6987         |
| <b>NPV</b>                                        | <b>0</b> | <b>4618,12</b> | <b>4097,92</b> | <b>3636,31</b> |

| 4              | 5              | 6              | 7              | ИТОГО           |
|----------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|
| 20             | 10             | 5              | 5              | 100             |
| 5204,35        | 2602,18        | 1301,09        | 1301,09        | 26021,77        |
| <b>5204,35</b> | <b>2602,18</b> | <b>1301,09</b> | <b>1301,09</b> | <b>26021,77</b> |
|                |                |                |                |                 |
| 0,6200         | 0,5502         | 0,4882         | 0,4332         |                 |
| <b>3226,71</b> | <b>1431,62</b> | <b>635,18</b>  | <b>563,63</b>  | <b>18209,48</b> |

Таким образом, стоимость застроенного объекта составляет 18209,48 рублей. Учитывая полученную величину доли стоимости земельного участка в стоимости объекта в целом 31,25% по методу распределения, получаем стоимость земельного участка  $18209,48 \times 0,3125 = 5\,690,46$  рублей.

**Таблица 4.9. Расчет стоимости объекта оценки с учетом затрат на инженерную и социальную инфраструктуру**

|                                                  |          |
|--------------------------------------------------|----------|
| Затраты на благоустройство                       | 976,5    |
| Затраты на строительство школ                    | 1069,5   |
| Затраты на строительство дошкольных учреждений   | 697,5    |
| Затраты на строительство инженерных коммуникаций | 1255,5   |
| Общие затраты с учетом ПП (26,2%),               | 5 078,73 |

|                                                             |                            |
|-------------------------------------------------------------|----------------------------|
| рубли                                                       |                            |
| Стоимость земельного участка по методу распределения, рубль | 5 690,46 -5 078,73= 611,73 |

#### Согласование результатов

В п.п.4.2-4.4 была рассчитана стоимость оцениваемого земельного участка, при условии, что необходимые инженерные сооружения подведены к пятну застройки, в расчетах затрат не учитывались расходы на подведение коммуникации, этом случае стоимость земельного участка была сопоставима с введенной кадастровой стоимостью.

Получены следующие результаты:

| ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ                                                               | Вес  | ПОЛУЧЕННЫЙ РЕЗУЛЬТАТ (РУБЛИ) |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------|------------------------------|
| <b>ДОХОДНЫЙ ПОДХОД</b>                                                                |      |                              |
| Метод предполагаемого использования                                                   | 0,33 | 612,16 рублей                |
| Метод остатка                                                                         | 0,33 | 611,70 рублей.               |
| <b>СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД</b>                                                           |      |                              |
| Метод распределения                                                                   | 0,33 | 611,73 рублей.               |
| Окончательное заключение о справедливой стоимости объекта оценки с учетом округления: |      | 611,87 рублей                |

В таблице ниже получены результаты стоимости каждого земельного участка, предназначенного под застройку жилой недвижимостью:

| Кадастровый №      | Ближайший н.п. | Площадь, кв.м | Стоимость одного кв.м, руб. | Стоимость участка, руб. | Стоимость участка, округленно, руб. |
|--------------------|----------------|---------------|-----------------------------|-------------------------|-------------------------------------|
| 50:27:0020806:1188 | д. Пузиково    | 2 845         | 611,87                      | 1 740 770,15            | 1 740 000                           |
| 50:27:0020806:1189 | д. Пузиково    | 2 089         | 611,87                      | 1 278 196,43            | 1 280 000                           |
| 50:27:0020806:1190 | д. Пузиково    | 2 027         | 611,87                      | 1 240 260,49            | 1 240 000                           |
| 50:27:0020806:1191 | д. Пузиково    | 2 038         | 611,87                      | 1 246 991,06            | 1 250 000                           |
| 50:27:0020806:1192 | д. Пузиково    | 345           | 611,87                      | 211 095,15              | 210 000                             |
| 50:27:0020806:1193 | д. Пузиково    | 1 387         | 611,87                      | 848 663,69              | 850 000                             |
| 50:27:0020806:1194 | д. Пузиково    | 1 616         | 611,87                      | 988 781,92              | 990 000                             |
| 50:27:0020806:1195 | д. Пузиково    | 1 352         | 611,87                      | 827 248,24              | 830 000                             |
| 50:27:0020806:1196 | д. Пузиково    | 1 374         | 611,87                      | 840 709,38              | 840 000                             |
| 50:27:0020806:1197 | д. Пузиково    | 1 498         | 611,87                      | 916 581,26              | 900 000                             |
| 50:27:0020806:1198 | д. Пузиково    | 1 401         | 611,87                      | 857 229,87              | 860 000                             |
| 50:27:0020806:1199 | д. Пузиково    | 1 395         | 611,87                      | 853 558,65              | 850 000                             |
| 50:27:0020806:1200 | д. Пузиково    | 1 406         | 611,87                      | 860 289,22              | 860 000                             |
| 50:27:0020806:1201 | д. Пузиково    | 214 941       | 611,87                      | 131 515 949,67          | 131 500 000                         |
| ИТОГО              |                |               |                             | 144 226 325,18          | 144 200 000                         |

## 5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

Заключительным этапом определения справедливой стоимости оцениваемых объектов является итоговое согласование стоимостных показателей, полученных при помощи использованных подходов оценки. Целью сведения результатов является определение наиболее вероятной стоимости оцениваемых объектов на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков проведенных расчетов.

- Затратный подход. Применялся. Таким образом, вес сравнительного подхода принят в размере 0,33.
- Сравнительный подход. Оценка справедливой стоимости объекта оценки выполнена методом сравнения продаж. Результат оценки по сравнительному подходу обладает большой значимостью и представительностью, поскольку он непосредственно основан на рыночной информации о текущем уровне цен на аналогичные оцениваемому объекты недвижимости и учитывает действия факторов, определяющих спрос и предложение на рынке недвижимости Московской области. Таким образом, вес сравнительного подхода принят в размере 0,33.
- Доходный подход. Применялся. Таким образом, вес сравнительного подхода принят в размере 0,33.

**Проведенные расчеты получены, исходя из функционального использования  
каждого земельного участка , справедливая стоимость с учетом округления составляет:**

**144 200 000**

**(Сто сорок четыре миллиона двести тысяч) рублей,**

**В том числе:**

| <b>Кадастровый №</b> | <b>Ближайший н.п.</b> | <b>Площадь, кв.м</b> | <b>Стоимость участка, округленно,<br/>руб.</b> |
|----------------------|-----------------------|----------------------|------------------------------------------------|
| 50:27:0020806:1188   | д. Пузиково           | 2 845                | 1 740 000                                      |
| 50:27:0020806:1189   | д. Пузиково           | 2 089                | 1 280 000                                      |
| 50:27:0020806:1190   | д. Пузиково           | 2 027                | 1 240 000                                      |
| 50:27:0020806:1191   | д. Пузиково           | 2 038                | 1 250 000                                      |
| 50:27:0020806:1192   | д. Пузиково           | 345                  | 210 000                                        |
| 50:27:0020806:1193   | д. Пузиково           | 1 387                | 850 000                                        |
| 50:27:0020806:1194   | д. Пузиково           | 1 616                | 990 000                                        |
| 50:27:0020806:1195   | д. Пузиково           | 1 352                | 830 000                                        |
| 50:27:0020806:1196   | д. Пузиково           | 1 374                | 840 000                                        |
| 50:27:0020806:1197   | д. Пузиково           | 1 498                | 900 000                                        |
| 50:27:0020806:1198   | д. Пузиково           | 1 401                | 860 000                                        |
| 50:27:0020806:1199   | д. Пузиково           | 1 395                | 850 000                                        |
| 50:27:0020806:1200   | д. Пузиково           | 1 406                | 860 000                                        |
| 50:27:0020806:1201   | д. Пузиково           | 214 941              | 131 500 000                                    |
| <b>ИТОГО</b>         |                       |                      | <b>144 200 000</b>                             |

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.

## **6. 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](http://www.izrukvruki.ru), [www.kdo.ru](http://www.kdo.ru), [www.domailudi.ru](http://www.domailudi.ru), [www.apartment.ru](http://www.apartment.ru), [www.mian.ru](http://www.mian.ru), [www.miel.ru](http://www.miel.ru), [www.foreman.ru](http://www.foreman.ru), [www.km.ru/estate](http://www.km.ru/estate), [www.astet.ru](http://www.astet.ru), [www.akp.ru](http://www.akp.ru), [www.valnet.ru](http://www.valnet.ru), [www.appriser.ru](http://www.appriser.ru), [www.rway.ru](http://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., Ордусей 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.
8. ГериУ.Элдред Недвижимость 101 Днепроветровск Баланс Бизнес Букс 2007 г.
9. «Экономическая оценка земель городских поселений в рыночных условиях» Севастьянов А.В. диссертации на соискание степени доктора экономических наук М.2003 г.
10. Светлаков В.И. Особенности оценки земельных участков при застройке территории города. Научно-практический журнал. Экономика и управление собственностью, № 1, 2013.

## Приложение №2

### Предложения земельных участков.

#### Объект 1

Продам земельный участок 3140.0 соток в Коледино д., Подольском районе, Московской области Симферопольское шоссе (М2, "Крым"), 20 км от города (МКАД), "Индустриальный парк"

Лот № 205083 (Размещен 04.12.2012) Площадь            Цена    Цена за сотку

3 140.00 сот.

709 525 076 Р - 20 410 000 \$

14 976 530 € - 225 963 Р

6 500 \$- 4 770 €

Участок

Категория земель:

земли населенных пунктов

Вид разрешенного использования:

многоэтажная жилая застройка

Вид права:

собственность

Транспортная доступность:

подведена автодорога

Коммуникации:

газ, канализация, вода, электричество

Контакты

8-925-800-80-18 Вадим Сергеевич 8-909-156-65-64

Описание

Уникальный номер объекта: 2619 Торг. Индустриальный парк «Коледино» Участки под жилую застройку Московская область, 20-й км Симферопольского шоссе, в районе д.Бережки и д.Коледино . 2 земельных участка, 14,5 и 16,9 Га. В настоящее время подъезд к участкам осуществляется через объездную дорогу, соединяющую г.Климовск и Симферопольское шоссе, и далее через д.Коледино. В 2013-2014 годах планируется строительство дороги согласно проекту планировки всего Индустриального парка и съезда с Симферопольского шоссе непосредственно на территорию Индустриального парка в 1 кв.2013г. В собственности, категория - земли населенных пунктов (д.Коледино), для комплексного освоения в целях жилищного строительства. Электроснабжение: заключено соглашение с дочерней структурой ОАО «Газпром» на строительство 2-х ГТС по 25 МВт каждая. Запуск первых турбин мощностью 15 МВт запланирован ко 2-му кв. 2013 г. Возможно получение 4 МВт с предприятия г.Климовск, расположенного на границе Индустриального парка. Газоснабжение: в настоящий момент ведется рабочее проектирование газопровода с одновременным получением ТУ на 6600 м3/час. Строительство газопровода запланировано на 2013 год. Водоснабжение централизованное из водозабора г.Климовск. Первый этап на 1000 м3/сутки, строительство – 2 полугодие 2012 г. – 1 полугодие 2013 г. Водоотведение централизованное в очистные сооружения г.Подольск, строительство – 2 полугодие 2012 г. – 1 полугодие 2013 г.

Be6 www.roszem.ru/land/205083.html

## Продам земельный участок 3140.0 соток в Коледино д., Подольском районе, Московской области

Симферопольское шоссе (М2, "Крым"), 20 км от города (МКАД), "Индустриальный парк"  
Лот № 205083 (Размещен 04.12.2012)

| Площадь       | Цена                 | Цена за сотку    |
|---------------|----------------------|------------------|
| 3 140.00 сот. | <b>709 525 076 Р</b> | <b>225 963 Р</b> |
|               | 20 410 000 \$        | 6 500 \$         |
|               | 14 976 530 €         | 4 770 €          |

**Контакты**  
8-925-800-80-18  
Вадим Сергеевич  
8-909-156-65-64  
Ринат

### Участок

|                                 |                                       |
|---------------------------------|---------------------------------------|
| Категория земель:               | земли населенных пунктов              |
| Вид разрешенного использования: | многоэтажная жилая застройка          |
| Вид права:                      | собственность                         |
| Транспортная доступность:       | подведена автодорога                  |
| Коммуникации:                   | газ, канализация, вода, электричество |

скидки по ставке до 1% ИПОТЕКА АКЦИЯ ДО 30 НОЯБРЯ 2013

Яндекс.Директ  
М2 Индустриальный парк «Коледино»  
Продажа пром.земель 1-30 Га. Коммуникации. 20км от Москвы! Симферопольское.  
О компании · Свободные участки · Контакты



## Объект 2

### Участок

### Поделиться

Продам земельный участок 1200.0 соток в Бородино д., Подольском районе, Московской области  
Варшавское шоссе, 20 км от города (МКАД), Бородино д.

Лот № 206422 (Размещен 14.12.2012) Площадь Цена Цена за сотку

1 200.00 сот.

324 000 000 Р

9 320 093 \$

6 838 935 €

270 000 Р

7 767 \$

5 699 €

### Участок

Категория земель:

земли населенных пунктов

Вид разрешенного использования:

индивидуальное жилищное строительство

Вид права:

собственность

Транспортная доступность:

подведена автодорога

Коммуникации:

газ, канализация, вода, электричество

Контакты

8-925-800-80-18

Вадим Сергеевич

8-985-151-48-20

Николай

Описание

Уникальный номер объекта: 2625 торг. ИЖС, возможно строительство малоэтажных многоквартирных домов до 6 этажей или таунхаусов! Участок 12 Га (ИЖС) под малоэтажное строительство, Московская область, Подольский район, Лаговское с.о., вблизи д. Бородино, база отдыха "Тимуровец". Варшавское шоссе, 15 км от МКАД. Лесной участок (сосна, ель, лиственница), половина участка будет прилегать к морю, которое будет залито в течение 2 лет. Участок в собственности, ИЖС. Категория земель: земли населённых пунктов. Участок огорожен, окраина Подольска (Кузнечики), идеально подойдет для строительства таунхаусов - рядом вся инфраструктура г.Подольска). Коммуникации: 1. Газ находится на участке Ш.Р.П. 2. Электричество

120 кВт, можно увеличить. 3. Водопровод, канализация. Торг. Продажа без комиссии напрямую от собственника.

Яндекс.Директ

Участок

Продам земельный участок 1200.0 соток в Бородино д., Подольском районе, Московской области

Варшавское шоссе, 20 км от города (МКАД), Бородино д.  
Лот № 206422 (Размещен 14.12.2012)

| Площадь       | Цена          | Цена за сотку |
|---------------|---------------|---------------|
| 1 200.00 сот. | 324 000 000 Р | 270 000 Р     |
|               | 9 320 093 \$  | 7 767 \$      |
|               | 6 838 935 €   | 5 699 €       |

Контакты  
8-925-800-80-18  
Вадим Сергеевич  
8-985-151-48-20  
Николай

Участок

|                                 |                                       |
|---------------------------------|---------------------------------------|
| Категория земель:               | земли населенных пунктов              |
| Вид разрешенного использования: | индивидуальное жилищное строительство |
| Вид права:                      | собственность                         |
| Транспортная доступность:       | подведена автодорога                  |
| Коммуникации:                   | газ, канализация, вода, электричество |

Банк Петрокоммерц  
040 Банк «Петрокоммерц» Гол. лицензия СБ РФ №176

Яндекс.Директ  
Дом в КП «Лесное озеро»  
85 км МКАД  
Дом 160 кв. м. на участке 10 соток  
16 квт+вода+газ+4 мин 500г. руб. Новая Рига  
розетВ-тга.ru

Продажа земли от 0.5 га

### Объект 3

Участок

Поделиться

Продам земельный участок 4344.0 сотки в 42 км п/ст., Подольском районе, Московской области Калужское шоссе (А101), 35 км от города (МКАД), 42 км п/ст.

Лот № 206417 (Размещен 14.12.2012)Площадь Цена Цена за сотку

4 344.00 сот.

434 400 000 Р

12 495 829 \$

9 169 238 €

100 000 Р

2 877 \$

2 111 €

Участок

Категория земель:

земли населенных пунктов

Вид разрешенного использования:

индивидуальное жилищное строительство

Вид права:

собственность

Транспортная доступность:

подведена автодорога

Коммуникации:

газ, канализация, вода, электричество

Контакты

8-925-800-80-18

Вадим Сергеевич

8-985-151-48-20

Николай

Описание

Уникальный номер объекта: 2618 Торг. ИЖС, возможно строительство малоэтажных многоквартирных домов или таунхаусов. Продается участок, Новая Москва, 43,4364 га (34,6394 га + 8,797 га), под индивидуальное жилищное строительство, категория - земли населенных пунктов. Расположен в 35 км по Калужскому шоссе, вблизи д.Ярцево Подольского р-на Московской области. Участок в собственности. Выполнена топосъемка участка, разработан эскиз застройки участка, заключен договор на разработку проекта планировки участка. Идут работы по геологическим и



экологическим изысканиям, выполнены расчеты нагрузок по электроэнергии, газо- и водоснабжению. Получены предварительные ТУ на газоснабжение поселка в объеме 1000 м3/час, в ОАО «МОЭСК» отправлен запрос на получение электроэнергии в объеме 1000 кВт.

Be6

www.roszem.ru/land/206417.html

Лот № 206417 (Размещен 14.12.2012)

| Площадь       | Цена          | Цена за сотку |
|---------------|---------------|---------------|
| 4 344.00 сот. | 434 400 000 Р | 100 000 Р     |
|               | 12 495 829 \$ | 2 877 \$      |
|               | 9 169 238 €   | 2 111 €       |

Контакты

8-925-800-80-18  
Вадим Сергеевич

8-985-151-48-20  
Николай

Участок

Категория земель:

земли населенных пунктов

Вид разрешенного использования:

индивидуальное жилищное строительство

Вид права:

собственность

Транспортная доступность:

подведена автодорога

Коммуникации:

газ, канализация, вода, электричество






СКИДКИ ПО СТАВКЕ до 1%

ИПОТЕКА  
АКЦИЯ ДО 30 НОЯБРЯ 2013

Яндекс.Директ

Продажа земли от 0,5 га

Промышленные, сельскохозяйственные, девелопмент, развитие бизнеса. Звоните!

abzrealty.ru

Аккумуляторы для автомобиля

Продажа, доставка, установка аккумуляторов. Скидки! Широкий ассортимент!

Адрес и телефон: akbmag.ru Москва

Описание

Уникальный номер объекта: 2618 Торг. ИЖС, возможно строительство малоэтажных многоквартирных домов или таунхаусов.

Продается участок, Новая Москва, 43,4364 га (34,6394 га + 8,797 га), под индивидуальное жилищное строительство, категория - земли населенных пунктов. Расположен в 35 км по Калужскому шоссе, вблизи д.Ярцево Подольского р-на Московской области.

Участок в собственности. Выполнена топосъемка участка, разработан эскиз застройки участка, заключен договор на разработку

## Объект 4

Участок

Поделиться

Продам земельный участок 1240.0 соток в Макарово д., Подольском районе, Московской области Симферопольское шоссе (М2, "Крым"), 20 км от города (МКАД), Макарово д.

Лот № 206420 (Размещен 14.12.2012)Площадь      Цена      Цена за сотку

1 240.00 сот.

93 000 000 Р

2 675 212 \$

1 963 028 €

75 000 Р

2 157 \$

1 583 €

Участок

Категория земель:

земли населенных пунктов

Вид разрешенного использования:

индивидуальное жилищное строительство

Вид права:

собственность

Транспортная доступность:

подведена автодорога

Коммуникации:

газ, электричество

Контакты

8-925-800-80-18

Вадим Сергеевич

8-985-151-48-20

Николай

Описание

Уникальный номер объекта: 2621 Продается участок земли 12.4 га земли в д. Макарово Подольского р-на, 20 км от МКАД. Категория земли: земли населенных пунктов, рядом коттеджный поселок. Асфальтированная дорога, заезд с Симферопольского шоссе (15 км от МКАД), или с трассы Москва-Дон; также с Каширского шоссе или Варшавского. Очень хороший круглогодичный подъезд, асфальт, газ высокого давления в 70-ти метрах, свет в 10-ти метрах от участка, есть готовый рабочий проект на свет (250кВт). Возможное использование: под застройку малоэтажных домов, дачное строительство или сельхозпроизводством. Возможно изменение целевого назначения земли. Продажа от собственника без комиссии. В ста метрах от нашего участка закончена продажа участков в коттеджном поселке «Серебряная Подкова»

Продам земельный участок 1240.0 соток в Макарово д., Подольском районе, Московской области

Симферопольское шоссе (М2, "Хрюм"), 20 км от города (МКАД), Макарово д.  
Лот № 206422 (Размещен 14.12.2012)

| Площадь       | Цена         | Цена за сотку |
|---------------|--------------|---------------|
| 1 240.00 сот. | 95 000 000 Р | 75 000 Р      |
|               | 7 675 212 \$ | 2 157 \$      |
|               | 1 940 000 €  | 1 565 €       |

**Контакты**  
8-925-800-80-18  
Вадим Сергеевич  
8-985-151-48-20  
Николай

**Участок**  
Категория земель: земли населенных пунктов  
Вид разрешенного использования: индивидуальное жилищное строительство  
Вид права: собственность  
Транспортная доступность: подведена автодорога  
Коммуникации: газ, электричество

**СКИДКИ ПО СТАВКЕ до 1%** **ИПОТЕКА** **начиная с 14 ноября 2013**

**Вадим Давид**  
**Все автомобили**  
**Московская**  
Большая, актуальная база  
автомобилей. Удобный поиск.  
Отзывы  
avtoinfo.ru

**Аксессуары для всех АВТО**  
Автомобильные  
аксессуары.  
Низкие цены.  
Гарантия. Доставка. Установка.

## Объект 5

Поделиться

Продам земельный участок 1200.0 соток в Бородино д., Подольском районе, Московской области Варшавское шоссе, 20 км от города (МКАД), Бородино д.

Лот № 206422 (Размещен 14.12.2012) Площадь Цена Цена за сотку

1 200.00 сот.

324 000 000 Р

9 320 093 \$

6 838 935 €

270 000 Р

7 767 \$

5 699 €

Участок

Категория земель:

земли населенных пунктов

Вид разрешенного использования:

индивидуальное жилищное строительство

Вид права:

собственность

Транспортная доступность:

подведена автодорога

Коммуникации:

газ, канализация, вода, электричество

Контакты

8-925-800-80-18

Вадим Сергеевич

8-985-151-48-20

Николай

Описание

Уникальный номер объекта: 2625 торг. ИЖС, возможно строительство малоэтажных многоквартирных домов до 6 этажей или таунхаусов! Участок 12 Га (ИЖС) под малоэтажное строительство, Московская область, Подольский район, Лаговское с.о., вблизи д. Бородино, база отдыха "Тимуровец". Варшавское шоссе, 15 км от МКАД. Лесной участок (сосна, ель, лиственница), половина участка будет прилегать к морю, которое будет залито в течение 2 лет. Участок в

собственности, ИЖС. Категория земель: земли населённых пунктов. Участок огорожен, окраина Подольска (Кузнечики), идеально подойдет для строительства таунхаусов - рядом вся инфраструктура г.Подольска). Коммуникации: 1. Газ находится на участке Ш.Р.П. 2. Электричество 120 кВт, можно увеличить. 3. Водопровод, канализация. Торг. Продажа без комиссии напрямую от собственника.

Участок

Продам земельный участок 1200.0 соток в Бородино д., Подольском районе, Московской области

Варшавское шоссе, 20 км от города (МКАД), Бородино д.  
Лот № 206422 (Размещен 14.12.2012)

| Площадь       | Цена          | Цена за сотку |
|---------------|---------------|---------------|
| 1 200.00 сот. | 324 000 000 Р | 270 000 Р     |
|               | 9 320 083 \$  | 7 767 \$      |
|               | 6 838 935 €   | 5 699 €       |

**Контакты**  
8-925-800-80-18  
Вадим Сергеевич  
8-985-151-48-20  
Николай

**Участок**

|                                 |                                       |
|---------------------------------|---------------------------------------|
| Категория земель:               | земли населенных пунктов              |
| Вид разрешенного использования: | индивидуальное жилищное строительство |
| Вид права:                      | собственность                         |
| Транспортная доступность:       | подведена автодорога                  |
| Коммуникации:                   | газ, канализация, вода, электричество |

скидки по ставке до 1% ИПОТЕКА  
Яндекс.Директ  
Аккумуляторы для всех АВТО  
Автомобильные Аккумуляторы. Низкие цены. Самовывоз, Доставка, Гарантия СВАО  
Адрес и телефон: mazzz100.ru  
Новые жилые комплексы

## Объект 6

Продам земельный участок 26.0 соток в Макарово д., Подольском районе, Московской области  
Каширское шоссе (М4, "Дон"), 15 км от города (МКАД), Макарово д.

Лот № 210055 (Размещен 23.01.2013) Площадь Цена Цена за сотку

26.00 сот.

11 500 000 Р

330 806 \$

242 740 €

442 308 Р

12 723 \$

9 336 €

Участок

Категория земель:

земли населенных пунктов

Вид разрешенного использования:

личное подсобное хозяйство

Вид права:

собственность

Контакты

8 495 664 30 10

Patria est

Яндекс.Директ

Продажа земли от 0,5 га

Промышленные, сельскохозяйственные, девелопмент, развитие бизнеса. Звоните!

absrealty.ru

Аккумуляторы для автомобиля

Продажа, доставка, установка аккумуляторов. Varta, Bosh, Medalist, Solite!

Адрес и телефон akbmag.ru Москва

Описание

Лот 3975. Макарово. Коттеджный поселок «Серебряная подкова». Участок 26,2 соток. ЛПХ. Находится на берегу р.Пахра. Участок правильной прямоугольной формы. Коммуникации: электричество, магистральный газ, канализация – по границе. Круглогодичный асфальтированный подъезд по Каширскому, Симферопольскому шоссе и трассе М4. Хорошая транспортная

доступность. Красивое живописное место, рядом лес, река. Прекрасно подходит для отдыха и постоянного места жительства.

Участок

Продам земельный участок 26.0 соток в Макарово д., Подольском районе, Московской области

Каширское шоссе (РМ, "Дом"), 15 км от города (РКАД), Макарово д.  
Лот № 280701 (открыта 22.01.2013)

| Площадь    | Цена         | Цена за сотку |
|------------|--------------|---------------|
| 26.00 сот. | 11 500 000 Р | 442 308 Р     |
|            | 230 806 \$   | 12 723 \$     |
|            | 242 740 €    | 9 336 €       |

**Контакты**  
8 495 664 30 10  
Pavia est

**Участок**

Категория земель: земли населенных пунктов  
Вид разрешенного использования: личное подсобное хозяйство  
Вид права: собственность

**СКИДКИ ПО СТАВКЕ ДО 1%** ИПОТЕКА  
на срок до 14 ноября 2013

Наличие документа: **Подача заявки от 0.5 га**  
Промышленные, сельскохозяйственные, дачные участки, развитие бизнеса.  
Земельный кадастр

Аккумуляторы для автомобилей  
Продажа, доставка, установка аккумуляторов Varta, Bosch, Meibes, Solar

## Объект 1

## Предложение аренды

→ ↺ 🔍 Веб [www.cian.ru/rent/flat/10133241](http://www.cian.ru/rent/flat/10133241)

★ 1-комн. кв. на длительный срок (от года)  
Московская область, Подольск, микрорайон Кузнецкие, улица Академика Доллежале, 9

**13 000 руб. в месяц**  
1 мес. предоплата без депозита, комиссия 100%

Общая информация  
Этаж: 4 / 17  
Общая площадь: 38 м²  
Площадь комнат: 18 м²  
Жилая площадь: 18 м²  
Площадь кухни: 10 м²

В квартире имеется:  
можно с животными можно с детьми балкон

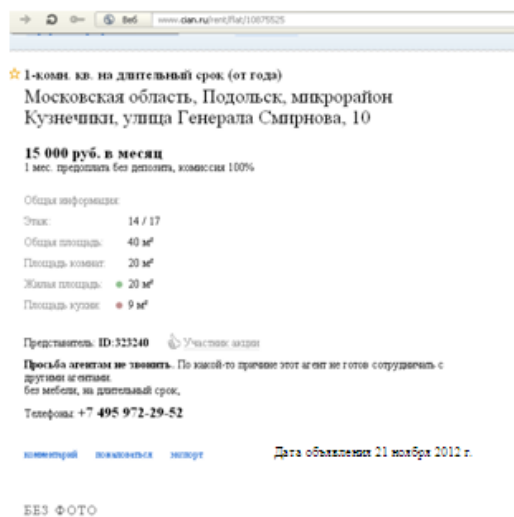
Представитель: Конте Участник цпз

Просьба агентам не звонить. По какой-то причине этот агент не готов сотрудничать с другими агентами.  
Срочно! 1 к кв пустая, новостройка, ремонт мультипликативный (полы ламинат, с/у в плитке, окна пластиковые), железная дверь. В квартире только плита и мойка, ванная и туалет, балкон застеклен. Во дворе школа, садик, магазин. Рядом остановка автобусов. Показ оперативный!  
Телефоны: +7 903 106-24-76

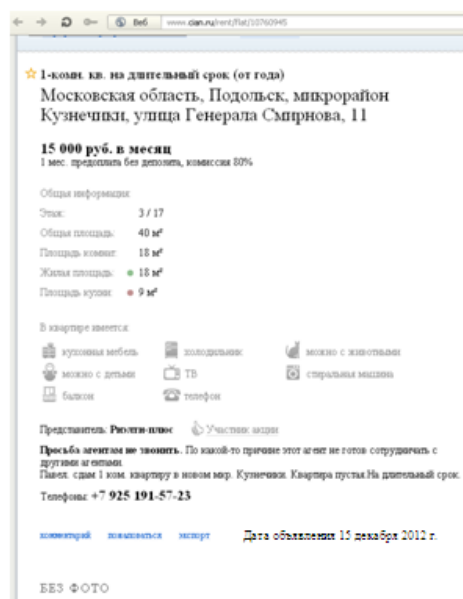
комментировать познакомиться экспорт Дата объявления 08 января 2013 г.

БЕЗ ФОТО

## Объект 2



Объект 3



Объект 4



Объект 5

1-комн. кв. на длительный срок (от года)  
 Московская область, Подольск, улица 43-й Армии

**18 000 руб. в месяц**  
 1 мес. предложить без депозита, комиссия 70%

Общая информация  
 Этаж: 3 / 17  
 Общая площадь: 36 м²  
 Площадь комнат: 18 м²  
 Жилая площадь: 18 м²  
 Площадь кухни: 10 м²

В квартире имеется:  
 кухонная мебель, жилая мебель, холодильник,  
 можно с детьми, ТВ, стиральная машина,  
 балкон, телефон

Представитель: ID: 397566 Участник акции

Просьба агентам не звонить. По какой-то причине этот агент не готов сотрудничать с другими агентами.

1-к квартира 41 м²/18 на 3 этаже 17-этажного панельного дома Новостройка. Сдам 1к. кв на длительный срок, можно с детьми/ками. Вся мебель и техника, в комнате и на кухне. Оу и ванна раздельно, лоджия застеклена, новая сантехника. Прекрасная квартира. Рядом магазины и супермаркет дикси в 2х мин. пешком, школа и сад, остановка на правый автобус на Москву, м. от дмитрия донского до м. козлова по своей карте, или на электричке от г. Подольск до м. шарикино

Телефоны: +7 916 354-14-62

[комментарий](#) [пожаловаться](#) [написать](#) Дата объявления: 17 декабря 2012 г.

ФОТО

Объект 6

1-комн. кв. на длительный срок (от года)  
 Московская область, Подольск, Красногвардейский бульвар

**18 000 руб. в месяц**  
 1 мес. предложить без депозита, комиссия 70%

Общая информация  
 Этаж: 1 / 5  
 Общая площадь: —  
 Площадь комнат: 19 м²  
 Жилая площадь: —  
 Площадь кухни: 6 м²

В квартире имеется:  
 кухонная мебель, жилая мебель, холодильник,  
 можно с детьми, ТВ, стиральная машина,  
 балкон

Представитель: Тетюшкин Участник акции

Сдам 1 к.к. в Подольске обьемом состояние есть вся мебель и вся бытовая техника, пока оперативно. Связь 89031813749

Телефоны: +7 903 181-37-49

[комментарий](#) [пожаловаться](#) [написать](#) Дата объявления: 18 ноября 2012 г.

БЕЗ ФОТО

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости  
В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

|                                                                                       |                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Земельный участок                                                                     |                                                                                                                                                                       |
| (код объекта недвижимости)                                                            |                                                                                                                                                                       |
| Лист № _____ Раздела _____                                                            | Всего листов раздела _____                                                                                                                                            |
| 11.01.2017                                                                            | Всего разделов: _____                                                                                                                                                 |
| Кадастровый номер:                                                                    | 50:27:0020806:1189                                                                                                                                                    |
| Номер кадастрового квартала:                                                          | 50:27:0020806                                                                                                                                                         |
| Дата присвоения кадастрового номера:                                                  | 27.10.2016                                                                                                                                                            |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:                                      | 50:27:0020806:1014                                                                                                                                                    |
| Адрес:                                                                                | Московская область, Подольский район, д. Пузиково                                                                                                                     |
| Площадь:                                                                              | 2049 +/- 16 кв. м                                                                                                                                                     |
| Кадастровая стоимость, руб.:                                                          | 4506892.16                                                                                                                                                            |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: | данные отсутствуют                                                                                                                                                    |
| Категория земель:                                                                     | Земли населенных пунктов                                                                                                                                              |
| Вид разрешенного использования:                                                       | для малоземельного жилищного строительства                                                                                                                            |
| Статус записи об объекте недвижимости:                                                | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "временные". Дата истечения срока действия временного характера - 28.10.2021                                            |
| Особые отметки:                                                                       | Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 50:27:0020806:1193. |
| Получатель выписки:                                                                   | Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал"             |
| ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ                                                                    |                                                                                                                                                                       |
| Широкое Л. Г.                                                                         |                                                                                                                                                                       |



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

|                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Земельный участок                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| (код объекта недвижимости)                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Лист № _____ Раздела _____                                                                                                   | Всего листов раздела _____                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 11.01.2017                                                                                                                   | Всего разделов: _____                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Кадастровый номер:                                                                                                           | 50:27:0020806:1189                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 1. Правообладатель (правообладатели):                                                                                        | Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев. |
| 2. Вид, номер и дата государственной регистрации прав:                                                                       | 2.1. Общая долевая собственность, № 50:27:0020806:1189-50/001/2017-1 от 11.01.2017                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 3. Документ-основание:                                                                                                       | 3.1. Решение о разделе земельного участка от 08.12.2016 №65-12-16-1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 4.1.1. Вид:                                                                                                                  | Доверительное управление, Доверительное управление                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 4.1.1. Дата государственной регистрации:                                                                                     | 11.01.2017                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 4.1.1. Номер государственной регистрации:                                                                                    | 50:27:0020806:1189-50/001/2017-2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 4.1.1. Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:                                                  | с 05.02.2013 по 01.05.2027                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 4.1.1. Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:                                           | Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", ИНН: 7718581523                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 4.1.1. 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                                                                                                                                                                         |
| 5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:                      | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Широкое Л. Г.                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |





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

|                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                    |                                                    |                                   |                                   |                                    |                                  |                                                                      |                            |                                                                             |                                                                                                  |                                        |                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|----------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Земельный участок                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                    |                                                    |                                   |                                   |                                    |                                  |                                                                      |                            |                                                                             |                                                                                                  |                                        |                                                                                                                                                                                                              |
| (под объектом недвижимости)                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                    |                                                    |                                   |                                   |                                    |                                  |                                                                      |                            |                                                                             |                                                                                                  |                                        |                                                                                                                                                                                                              |
| Лист № _____                                                                                                                                                                               | Всего листов раздела _____                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                    |                                                    |                                   |                                   |                                    |                                  |                                                                      |                            |                                                                             |                                                                                                  |                                        |                                                                                                                                                                                                              |
| 11.01.2017                                                                                                                                                                                 | Всего листов выписки: _____                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                    |                                                    |                                   |                                   |                                    |                                  |                                                                      |                            |                                                                             |                                                                                                  |                                        |                                                                                                                                                                                                              |
| Кадастровый номер:                                                                                                                                                                         | 50:27:0020806:1189                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                    |                                                    |                                   |                                   |                                    |                                  |                                                                      |                            |                                                                             |                                                                                                  |                                        |                                                                                                                                                                                                              |
| 1. Правообладатель (правообладатели):                                                                                                                                                      | Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд реальный "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                    |                                                    |                                   |                                   |                                    |                                  |                                                                      |                            |                                                                             |                                                                                                  |                                        |                                                                                                                                                                                                              |
| 2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:                                                                                                                                    | 2.1. Общая долевая собственность, № 50:27:0020806:1189-50/001/2017-1 от 11.01.2017                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                    |                                                    |                                   |                                   |                                    |                                  |                                                                      |                            |                                                                             |                                                                                                  |                                        |                                                                                                                                                                                                              |
| 3. Документ-основание:                                                                                                                                                                     | 3.1. Решение о разделе земельного участка от 08.12.2016 №05-12-16-1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                    |                                                    |                                   |                                   |                                    |                                  |                                                                      |                            |                                                                             |                                                                                                  |                                        |                                                                                                                                                                                                              |
| Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                    |                                                    |                                   |                                   |                                    |                                  |                                                                      |                            |                                                                             |                                                                                                  |                                        |                                                                                                                                                                                                              |
| 4.1.1.                                                                                                                                                                                     | <table border="1"> <tr> <td>вид:</td> <td>Доверительное управление, Доверительное управление</td> </tr> <tr> <td>дата государственной регистрации:</td> <td>11.01.2017</td> </tr> <tr> <td>номер государственной регистрации:</td> <td>50:27:0020806:1189-50/001/2017-2</td> </tr> <tr> <td>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:</td> <td>с 05.02.2013 по 01.05.2027</td> </tr> <tr> <td>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:</td> <td>Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", ИНН: 7718581523</td> </tr> <tr> <td>основание государственной регистрации:</td> <td>Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом реальным "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал" от 24.12.2012</td> </tr> </table> | вид:               | Доверительное управление, Доверительное управление | дата государственной регистрации: | 11.01.2017                        | номер государственной регистрации: | 50:27:0020806:1189-50/001/2017-2 | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта: | с 05.02.2013 по 01.05.2027 | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта: | Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", ИНН: 7718581523 | основание государственной регистрации: | Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом реальным "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал" от 24.12.2012 |
| вид:                                                                                                                                                                                       | Доверительное управление, Доверительное управление                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                    |                                                    |                                   |                                   |                                    |                                  |                                                                      |                            |                                                                             |                                                                                                  |                                        |                                                                                                                                                                                                              |
| дата государственной регистрации:                                                                                                                                                          | 11.01.2017                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                    |                                                    |                                   |                                   |                                    |                                  |                                                                      |                            |                                                                             |                                                                                                  |                                        |                                                                                                                                                                                                              |
| номер государственной регистрации:                                                                                                                                                         | 50:27:0020806:1189-50/001/2017-2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                    |                                                    |                                   |                                   |                                    |                                  |                                                                      |                            |                                                                             |                                                                                                  |                                        |                                                                                                                                                                                                              |
| срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:                                                                                                                       | с 05.02.2013 по 01.05.2027                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                    |                                                    |                                   |                                   |                                    |                                  |                                                                      |                            |                                                                             |                                                                                                  |                                        |                                                                                                                                                                                                              |
| лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:                                                                                                                | Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", ИНН: 7718581523                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                    |                                                    |                                   |                                   |                                    |                                  |                                                                      |                            |                                                                             |                                                                                                  |                                        |                                                                                                                                                                                                              |
| основание государственной регистрации:                                                                                                                                                     | Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом реальным "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал" от 24.12.2012                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                    |                                                    |                                   |                                   |                                    |                                  |                                                                      |                            |                                                                             |                                                                                                  |                                        |                                                                                                                                                                                                              |
| 5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:                                                                                    | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                    |                                                    |                                   |                                   |                                    |                                  |                                                                      |                            |                                                                             |                                                                                                  |                                        |                                                                                                                                                                                                              |
| 6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:                                                               | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                    |                                                    |                                   |                                   |                                    |                                  |                                                                      |                            |                                                                             |                                                                                                  |                                        |                                                                                                                                                                                                              |
| <table border="1"> <tr> <td>ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ</td> <td>Широква Л. Г.</td> </tr> <tr> <td>(подпись, наименование должности)</td> <td>(подпись, наименование должности)</td> </tr> </table> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ | Широква Л. Г.                                      | (подпись, наименование должности) | (подпись, наименование должности) |                                    |                                  |                                                                      |                            |                                                                             |                                                                                                  |                                        |                                                                                                                                                                                                              |
| ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ                                                                                                                                                                         | Широква Л. Г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                    |                                                    |                                   |                                   |                                    |                                  |                                                                      |                            |                                                                             |                                                                                                  |                                        |                                                                                                                                                                                                              |
| (подпись, наименование должности)                                                                                                                                                          | (подпись, наименование должности)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                    |                                                    |                                   |                                   |                                    |                                  |                                                                      |                            |                                                                             |                                                                                                  |                                        |                                                                                                                                                                                                              |

М.П.



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

|                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                    |                                                    |                                   |                                   |                                    |                                  |                                                                      |                            |                                                                             |                                                                                                  |                                        |                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|----------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Земельный участок                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                    |                                                    |                                   |                                   |                                    |                                  |                                                                      |                            |                                                                             |                                                                                                  |                                        |                                                                                                                                                                                                              |
| (под объектом недвижимости)                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                    |                                                    |                                   |                                   |                                    |                                  |                                                                      |                            |                                                                             |                                                                                                  |                                        |                                                                                                                                                                                                              |
| Лист № _____                                                                                                                                                                               | Всего листов раздела _____                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                    |                                                    |                                   |                                   |                                    |                                  |                                                                      |                            |                                                                             |                                                                                                  |                                        |                                                                                                                                                                                                              |
| 11.01.2017                                                                                                                                                                                 | Всего листов выписки: _____                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                    |                                                    |                                   |                                   |                                    |                                  |                                                                      |                            |                                                                             |                                                                                                  |                                        |                                                                                                                                                                                                              |
| Кадастровый номер:                                                                                                                                                                         | 50:27:0020806:1190                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                    |                                                    |                                   |                                   |                                    |                                  |                                                                      |                            |                                                                             |                                                                                                  |                                        |                                                                                                                                                                                                              |
| 1. Правообладатель (правообладатели):                                                                                                                                                      | Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд реальный "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                    |                                                    |                                   |                                   |                                    |                                  |                                                                      |                            |                                                                             |                                                                                                  |                                        |                                                                                                                                                                                                              |
| 2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:                                                                                                                                    | 2.1. Общая долевая собственность, № 50:27:0020806:1190-50/001/2017-1 от 11.01.2017                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                    |                                                    |                                   |                                   |                                    |                                  |                                                                      |                            |                                                                             |                                                                                                  |                                        |                                                                                                                                                                                                              |
| 3. Документ-основание:                                                                                                                                                                     | 3.1. Решение о разделе земельного участка от 08.12.2016 №05-12-16-1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                    |                                                    |                                   |                                   |                                    |                                  |                                                                      |                            |                                                                             |                                                                                                  |                                        |                                                                                                                                                                                                              |
| Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                    |                                                    |                                   |                                   |                                    |                                  |                                                                      |                            |                                                                             |                                                                                                  |                                        |                                                                                                                                                                                                              |
| 4.1.1.                                                                                                                                                                                     | <table border="1"> <tr> <td>вид:</td> <td>Доверительное управление, Доверительное управление</td> </tr> <tr> <td>дата государственной регистрации:</td> <td>11.01.2017</td> </tr> <tr> <td>номер государственной регистрации:</td> <td>50:27:0020806:1190-50/001/2017-2</td> </tr> <tr> <td>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:</td> <td>с 05.02.2013 по 01.05.2027</td> </tr> <tr> <td>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:</td> <td>Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", ИНН: 7718581523</td> </tr> <tr> <td>основание государственной регистрации:</td> <td>Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом реальным "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал" от 24.12.2012</td> </tr> </table> | вид:               | Доверительное управление, Доверительное управление | дата государственной регистрации: | 11.01.2017                        | номер государственной регистрации: | 50:27:0020806:1190-50/001/2017-2 | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта: | с 05.02.2013 по 01.05.2027 | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта: | Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", ИНН: 7718581523 | основание государственной регистрации: | Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом реальным "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал" от 24.12.2012 |
| вид:                                                                                                                                                                                       | Доверительное управление, Доверительное управление                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                    |                                                    |                                   |                                   |                                    |                                  |                                                                      |                            |                                                                             |                                                                                                  |                                        |                                                                                                                                                                                                              |
| дата государственной регистрации:                                                                                                                                                          | 11.01.2017                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                    |                                                    |                                   |                                   |                                    |                                  |                                                                      |                            |                                                                             |                                                                                                  |                                        |                                                                                                                                                                                                              |
| номер государственной регистрации:                                                                                                                                                         | 50:27:0020806:1190-50/001/2017-2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                    |                                                    |                                   |                                   |                                    |                                  |                                                                      |                            |                                                                             |                                                                                                  |                                        |                                                                                                                                                                                                              |
| срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:                                                                                                                       | с 05.02.2013 по 01.05.2027                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                    |                                                    |                                   |                                   |                                    |                                  |                                                                      |                            |                                                                             |                                                                                                  |                                        |                                                                                                                                                                                                              |
| лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:                                                                                                                | Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", ИНН: 7718581523                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                    |                                                    |                                   |                                   |                                    |                                  |                                                                      |                            |                                                                             |                                                                                                  |                                        |                                                                                                                                                                                                              |
| основание государственной регистрации:                                                                                                                                                     | Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом реальным "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал" от 24.12.2012                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                    |                                                    |                                   |                                   |                                    |                                  |                                                                      |                            |                                                                             |                                                                                                  |                                        |                                                                                                                                                                                                              |
| 5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:                                                                                    | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                    |                                                    |                                   |                                   |                                    |                                  |                                                                      |                            |                                                                             |                                                                                                  |                                        |                                                                                                                                                                                                              |
| 6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:                                                               | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                    |                                                    |                                   |                                   |                                    |                                  |                                                                      |                            |                                                                             |                                                                                                  |                                        |                                                                                                                                                                                                              |
| <table border="1"> <tr> <td>ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ</td> <td>Широква Л. Г.</td> </tr> <tr> <td>(подпись, наименование должности)</td> <td>(подпись, наименование должности)</td> </tr> </table> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ | Широква Л. Г.                                      | (подпись, наименование должности) | (подпись, наименование должности) |                                    |                                  |                                                                      |                            |                                                                             |                                                                                                  |                                        |                                                                                                                                                                                                              |
| ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ                                                                                                                                                                         | Широква Л. Г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                    |                                                    |                                   |                                   |                                    |                                  |                                                                      |                            |                                                                             |                                                                                                  |                                        |                                                                                                                                                                                                              |
| (подпись, наименование должности)                                                                                                                                                          | (подпись, наименование должности)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                    |                                                    |                                   |                                   |                                    |                                  |                                                                      |                            |                                                                             |                                                                                                  |                                        |                                                                                                                                                                                                              |





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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

|                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Земельный участок                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| (код объекта недвижимости)                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Лист № _____                                                                          | Всего листов раздела _____                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 11.01.2017                                                                            | Всего разделов: _____                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Кадастровый номер:                                                                    | 50:27:0020806:1191                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Номер кадастрового квартала:                                                          | 50:27:0020806                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Дата присвоения кадастрового номера:                                                  | 27.10.2016                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:                                      | 50:27:0020806:1014                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Адрес:                                                                                | Московская область, Подольский район, д. Пушиково                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Площадь:                                                                              | 2038 +/- 16 кв. м                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Кадастровая стоимость, руб.:                                                          | 4396862.72                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Категория земель:                                                                     | Земли населенных пунктов                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Виды разрешенного использования:                                                      | для многоэтажного жилищного строительства                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Статус записи об объекте недвижимости:                                                | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "временные". Дата истечения срока действия временного характера - 28.10.2021                                                                                                                                                                                                                |
| Особые отметки:                                                                       | Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 50:27:0020806:1193. Посредством данного земельного участка обеспечен доступ к земельному участку (земельным участкам) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 50:27:0020806:1192. |
| Получатель выписки:                                                                   | Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал"                                                                                                                                                                                 |

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ \_\_\_\_\_ Широкова Л. Г.



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

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

|                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Земельный участок                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| (код объекта недвижимости)                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Лист № _____                                                                                                                 | Всего листов раздела _____                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 11.01.2017                                                                                                                   | Всего разделов: _____                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Кадастровый номер:                                                                                                           | 50:27:0020806:1191                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 1. Правообладатель (правообладатели):                                                                                        | Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев. |
| 2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:                                                                      | 2.1. Общая долевая собственность, № 50:27:0020806:1191-50/001/2017-1 от 11.01.2017                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 3. Документы-основания:                                                                                                      | 3.1. Решение о разделе земельного участка от 08.12.2016 №05-12-16-1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 4.1.1. Вид:                                                                                                                  | Доверительное управление, Доверительное управление                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Дата государственной регистрации:                                                                                            | 11.01.2017                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| номер государственной регистрации:                                                                                           | 50:27:0020806:1191-50/001/2017-2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:                                                         | с 05.02.2013 по 01.05.2027                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:                                                  | 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                                                                                                                                                                         |
| 5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:                      | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ \_\_\_\_\_ Широкова Л. Г.



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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

|                                                                                       |                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Земельный участок                                                                     |                                                                                                                                                                       |
| (наименование объекта недвижимости)                                                   |                                                                                                                                                                       |
| Лист №                                                                                | Раздела                                                                                                                                                               |
| 11.01.2017                                                                            |                                                                                                                                                                       |
| Кадастровый номер:                                                                    | 50:27:0020806:1192                                                                                                                                                    |
| Номер кадастрового квартала:                                                          | 50:27:0020806                                                                                                                                                         |
| Дата присвоения кадастрового номера:                                                  | 27.10.2016                                                                                                                                                            |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:                                      | 50:27:0020806:1014                                                                                                                                                    |
| Адрес:                                                                                | Московская область, Подольский район, д. Пузиково                                                                                                                     |
| Площадь:                                                                              | 345 +/- 7 кв. м                                                                                                                                                       |
| Кадастровая стоимость, руб.:                                                          | 744316.80                                                                                                                                                             |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: | данные отсутствуют                                                                                                                                                    |
| Категория земель:                                                                     | Земли населенных пунктов                                                                                                                                              |
| Виды разрешенного использования:                                                      | для малоэтажного жилищного строительства                                                                                                                              |
| Статус записи об объекте недвижимости:                                                | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "временные". Дата истечения срока действия временного характера - 28.10.2021                                            |
| Особые отметки:                                                                       | Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 50:27:0020806:1191. |
| Получатель выписки:                                                                   | Закрытый паевой инвестиционный фонд реальный "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал"            |
| ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ                                                                    |                                                                                                                                                                       |
| Широкова Л. Г.                                                                        |                                                                                                                                                                       |



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

|                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Земельный участок                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| (наименование объекта недвижимости)                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Лист №                                                                                                                       | Раздела                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 11.01.2017                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Кадастровый номер:                                                                                                           | 50:27:0020806:1192                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 1. Правообладатель (правообладатели):                                                                                        | Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд реальный "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов демо владельцев инвестиционных паев. |
| 2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:                                                                      | 2.1. Общая долевая собственность, № 50:27:0020806:1192-50/001/2017-1 от 11.01.2017                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 3. Документы-основания:                                                                                                      | 3.1. Решение о разделе земельного участка от 08.12.2016 №05-12-16-1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 4.1. Вид:                                                                                                                    | Доверительное управление, Доверительное управление                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 4.1.1. дата государственной регистрации:                                                                                     | 11.01.2017                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 4.1.1. номер государственной регистрации:                                                                                    | 50:27:0020806:1192-50/001/2017-2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 4.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:                                                  | с 05.02.2013 по 01.05.2027                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 4.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:                                           | Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", ИНН: 7718581523                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 4.1.1. основание государственной регистрации:                                                                                | Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом реальный "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал" от 24.12.2012                                                                                                                                                                         |
| 5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:                      | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Широкова Л. Г.                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |



Раздел 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

|                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Земельный участок                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| (наименование объекта недвижимости)                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Лист № _____                                                                          | Раздела _____                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Всего листов раздела _____                                                            | Всего разделов: _____                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Всего листов выписки: _____                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 11.01.2017                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Кадастровый номер:                                                                    | 50:27:0020806:1193                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Номер кадастрового квартала:                                                          | 50:27:0020806                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Дата присвоения кадастрового номера:                                                  | 27.10.2016                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:                                      | 50:27:0020806:1014                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Адрес:                                                                                | Московская область, Подольский район, д. Пузиково                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Площадь:                                                                              | 1387 +/- 13 кв. м                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Кадастровая стоимость, руб.:                                                          | 2992369.28                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Категория земель:                                                                     | Земли населенных пунктов                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Виды разрешенного использования:                                                      | для малоэтажного жилищного строительства                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Статус записи об объекте недвижимости:                                                | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "временные". Дата истечения срока действия временного характера - 28.10.2021                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Особые отметки:                                                                       | Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 50:27:0020806:1201. Посредством данного земельного участка обеспечен доступ к земельному участку (земельным участкам) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 50:27:0020806:1193, 50:27:0020806:1196, 50:27:0020806:1197, 50:27:0020806:1188, 50:27:0020806:1191, 50:27:0020806:1189, 50:27:0020806:1194, 50:27:0020806:1190. |
| Получатель выписки:                                                                   | Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал"                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ \_\_\_\_\_ Широкова Л. Г.  
(полное наименование должности) (подпись, фамилия)

М.П.



Раздел 2

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

|                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Земельный участок                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| (наименование объекта недвижимости)                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Лист № _____                                                                                                                 | Раздела _____                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Всего листов раздела _____                                                                                                   | Всего разделов: _____                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Всего листов выписки: _____                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 11.01.2017                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Кадастровый номер:                                                                                                           | 50:27:0020806:1193                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 1. Правообладатель (правообладатели):                                                                                        | Владелец инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев. |
| 2. Вид, номер и дата государственной регистрации прав:                                                                       | 2.1. Общая долевая собственность, № 50:27:0020806:1193-50/001/2017-1 от 11.01.2017                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 3. Документы-основания:                                                                                                      | 3.1. Решение о разделе земельного участка от 08.12.2016 №05-12-16-1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| вид:                                                                                                                         | Доверительное управление, Доверительное управление                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| дата государственной регистрации:                                                                                            | 11.01.2017                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| номер государственной регистрации:                                                                                           | 50:27:0020806:1193-50/001/2017-2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:                                                         | с 03.02.2013 по 01.05.2027                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 4.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:                                           | Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", ИНН: 7718381523                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 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                                                                                                                                                                        |
| 5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:                      | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ \_\_\_\_\_ Широкова Л. Г.  
(полное наименование должности) (подпись, фамилия)

М.П.





Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости  
В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

|                                                                                       |                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Земельный участок                                                                     |                                                                                                                                                                       |
| Объект недвижимости                                                                   |                                                                                                                                                                       |
| Лист № _____ Раздела _____                                                            | Всего листов раздела: _____                                                                                                                                           |
| 11.01.2017                                                                            |                                                                                                                                                                       |
| Кадастровый номер:                                                                    | 50:27:0020806:1194                                                                                                                                                    |
| Номер кадастрового квартала:                                                          | 50:27:0020806                                                                                                                                                         |
| Дата присвоения кадастрового номера:                                                  | 27.10.2016                                                                                                                                                            |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:                                      | 50:27:0020806:1014                                                                                                                                                    |
| Адрес:                                                                                | Московская область, Подольский район, д. Пузиново                                                                                                                     |
| Площадь:                                                                              | 1616 +/- 14 кв. м                                                                                                                                                     |
| Кадастровая стоимость, руб.:                                                          | 3486423,04                                                                                                                                                            |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: | данные отсутствуют                                                                                                                                                    |
| Категория земель:                                                                     | Земли населенных пунктов                                                                                                                                              |
| Виды разрешенного использования:                                                      | для жилищного строительства                                                                                                                                           |
| Статус записи об объекте недвижимости:                                                | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "временные". Дата истечения срока действия временного характера - 28.10.2021                                            |
| Особые отметки:                                                                       | Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 50:27:0020806:1193. |
| Получатель выписки:                                                                   | Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал"             |
| ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ                                                                    | Широкое Л. Г.                                                                                                                                                         |



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

|                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Земельный участок                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Объект недвижимости                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Лист № _____ Раздела _____                                                                                                | Всего листов раздела: _____                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 11.01.2017                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Кадастровый номер:                                                                                                        | 50:27:0020806:1194                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Правообладатель (правообладатели):                                                                                        | 1.1. Владелец инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев. |
| Вид, номер и дата государственной регистрации права:                                                                      | 2.1. Общая долевая собственность, № 50:27:0020806:1194-50/001/2017-1 от 11.01.2017                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Документы-основания:                                                                                                      | 3.1. Решение о разделе земельного участка от 08.12.2016 №05-12-16-1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 4.1.1. вид:                                                                                                               | Доверительное управление, Доверительное управление                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| дата государственной регистрации:                                                                                         | 11.01.2017                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| номер государственной регистрации:                                                                                        | 50:27:0020806:1194-50/001/2017-2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:                                                      | с 05.02.2013 по 01.05.2027                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:                                               | Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", ИНН: 7718581523                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| основание государственной регистрации:                                                                                    | Правка доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал" от 24.12.2012                                                                                                                                                                              |
| Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:                      | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ                                                                                                        | Широкое Л. Г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |



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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

| Земельный участок                                                                     |         |                                                                                                                                                                       |                 |                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------------|
| (наименование объекта недвижимости)                                                   |         |                                                                                                                                                                       |                 |                       |
| Лист №                                                                                | Раздела | Всего листов раздела                                                                                                                                                  | Всего разделов: | Всего листов выписки: |
| 11.01.2017                                                                            |         |                                                                                                                                                                       |                 |                       |
| Кадастровый номер:                                                                    |         | 50:27:0020806:1195                                                                                                                                                    |                 |                       |
| Номер кадастрового квартала:                                                          |         | 50:27:0020806                                                                                                                                                         |                 |                       |
| Дата присвоения кадастрового номера:                                                  |         | 27.10.2016                                                                                                                                                            |                 |                       |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:                                      |         | 50:27:0020806:1014                                                                                                                                                    |                 |                       |
| Адрес:                                                                                |         | Московская область, Подольский район, д. Пузиково                                                                                                                     |                 |                       |
| Площадь:                                                                              |         | 1352 +/- 13 кв. м                                                                                                                                                     |                 |                       |
| Кадастровая стоимость, руб.:                                                          |         | 2916858,88                                                                                                                                                            |                 |                       |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: |         | данные отсутствуют                                                                                                                                                    |                 |                       |
| Категория земель:                                                                     |         | Земли населенных пунктов                                                                                                                                              |                 |                       |
| Виды разрешенного использования:                                                      |         | для малоэтажного жилищного строительства                                                                                                                              |                 |                       |
| Статус записи об объекте недвижимости:                                                |         | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "временные". Дата истечения срока действия временного характера - 24.10.2021                                            |                 |                       |
| Особые отметки:                                                                       |         | Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 50:27:0020806:1195. |                 |                       |
| Получатель выписки:                                                                   |         | Закранный паевой инвестиционный фонд реальный "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал"           |                 |                       |

|                                   |                                   |
|-----------------------------------|-----------------------------------|
| ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ                | Широкое Л. Г.                     |
| (подпись, наименование должности) | (подпись, наименование должности) |



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

| Земельный участок                                                                                                            |                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| (наименование объекта недвижимости)                                                                                          |                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                 |
| Лист №                                                                                                                       | Раздела                                                                     | Всего листов раздела                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Всего разделов: |
| 11.01.2017                                                                                                                   |                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                 |
| Кадастровый номер:                                                                                                           |                                                                             | 50:27:0020806:1195                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                 |
| 1. Правообладатель (правообладатели):                                                                                        |                                                                             | Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд реальный "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев. |                 |
| 2. Вид, номер и дата государственной регистрации прав:                                                                       |                                                                             | 2.1. Общая долевая собственность, № 50:27:0020806:1195-50:001/2017-1 от 11.01.2017                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                 |
| 3. Документ-основание:                                                                                                       |                                                                             | 3.1. Решение о разделе земельного участка от 08.12.2016 №05-12-16-1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                 |
| Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                                         |                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                 |
| 4. 1.1.                                                                                                                      | вид:                                                                        | Доверительное управление, Доверительное управление                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                 |
|                                                                                                                              | дата государственной регистрации:                                           | 11.01.2017                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                 |
|                                                                                                                              | номер государственной регистрации:                                          | 50:27:0020806:1195-50:001/2017-2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                 |
|                                                                                                                              | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:        | с 05.02.2013 по 01.05.2027                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                 |
|                                                                                                                              | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта: | Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", ИНН: 7718581523                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                 |
|                                                                                                                              | основание государственной регистрации:                                      | Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом реальным "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал" от 24.12.2012                                                                                                                                                                         |                 |
| 5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:                      |                                                                             | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                 |
| 6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: |                                                                             | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                 |
| Главный специалист                                                                                                           |                                                                             | Шарокова Л. Г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                 |

|                                   |                                   |
|-----------------------------------|-----------------------------------|
| ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ                | Широкое Л. Г.                     |
| (подпись, наименование должности) | (подпись, наименование должности) |



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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

|                                                                                       |         |                                                                                                                                                                       |                |                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------------|
| Земельный участок                                                                     |         |                                                                                                                                                                       |                |                      |
| (один объект недвижимости)                                                            |         |                                                                                                                                                                       |                |                      |
| Лист №                                                                                | Раздела | Всего листов раздела                                                                                                                                                  | Всего разделов | Всего листов выписки |
| 11.01.2017                                                                            |         |                                                                                                                                                                       |                |                      |
| Кадастровый номер:                                                                    |         | 50:27:0020806:1196                                                                                                                                                    |                |                      |
| Номер кадастрового квартала:                                                          |         | 50:27:0020806                                                                                                                                                         |                |                      |
| Дата присвоения кадастрового номера:                                                  |         | 27.10.2016                                                                                                                                                            |                |                      |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:                                      |         | 50:27:0020806:1014                                                                                                                                                    |                |                      |
| Адрес:                                                                                |         | Московская область, Подольский район, д. Пузиково                                                                                                                     |                |                      |
| Площадь:                                                                              |         | 1374 +/- 13 кв. м                                                                                                                                                     |                |                      |
| Кадастровая стоимость, руб.:                                                          |         | 2964322.56                                                                                                                                                            |                |                      |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: |         | данные отсутствуют                                                                                                                                                    |                |                      |
| Категория земель:                                                                     |         | Земли населенных пунктов                                                                                                                                              |                |                      |
| Вид разрешенного использования:                                                       |         | для малоэтажного жилищного строительства                                                                                                                              |                |                      |
| Статус записи об объекте недвижимости:                                                |         | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "временные". Дата истечения срока действия временного характера - 28.10.2021                                            |                |                      |
| Особые отметки:                                                                       |         | Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 50:27:0020806:1193. |                |                      |
| Получатель выписки:                                                                   |         | Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал"             |                |                      |

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ (подпись, наименование должности) Широкова Л. Г. (подпись, фамилия)



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

|                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Земельный участок                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| (один объект недвижимости)                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Лист №                                                                                                                       | Раздела                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 11.01.2017                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Кадастровый номер:                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 50:27:0020806:1196                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 1. Правообладатель (правообладатели):                                                                                        | 1.1. Владетель инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев. |
| 2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:                                                                      | 2.1. Общая долевая собственность, № 50:27:0020806:1196-50/001/2017-1 от 11.01.2017                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 3. Документы-основания:                                                                                                      | 3.1. Решение о разделе земельного участка от 08.12.2016 №05-12-16-1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 4.1. Вид:                                                                                                                    | Доверительное управление, Доверительное управление                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 4.1.1. дата государственной регистрации:                                                                                     | 11.01.2017                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 4.1.1. номер государственной регистрации:                                                                                    | 50:27:0020806:1196-50/001/2017-2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 4.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:                                                  | с 05.02.2013 по 01.05.2027                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 4.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:                                           | Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", ИНН: 7718581523                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 4.1.1. 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                                                                                                                                                                              |
| 5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:                      | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ (подпись, наименование должности) Широкова Л. Г. (подпись, фамилия)





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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

|                                                                                       |                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Земельный участок                                                                     |                                                                                                                                                                       |
| (наименование объекта недвижимости)                                                   |                                                                                                                                                                       |
| Лист № _____                                                                          | Всего листов раздела _____                                                                                                                                            |
| 11.01.2017                                                                            | Всего разделов _____                                                                                                                                                  |
| Кадастровый номер: 50:27:0020806:1197                                                 |                                                                                                                                                                       |
| Номер кадастрового квартала:                                                          | 50:27:0020806                                                                                                                                                         |
| Дата присвоения кадастрового номера:                                                  | 27.10.2016                                                                                                                                                            |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:                                      | 50:27:0020806:1014                                                                                                                                                    |
| Адрес:                                                                                | Московская область, Подольский район, д. Пузиново                                                                                                                     |
| Площадь:                                                                              | 1498 +/- 14 кв. м                                                                                                                                                     |
| Кадастровая стоимость, руб.:                                                          | 3231845.12                                                                                                                                                            |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: | данные отсутствуют                                                                                                                                                    |
| Категория земель:                                                                     | Земли населенных пунктов                                                                                                                                              |
| Виды разрешенного использования:                                                      | для малоэтажного жилищного строительства                                                                                                                              |
| Статус записи об объекте недвижимости:                                                | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "временные". Дата истечения срока действия временного характера - 28.10.2021                                            |
| Особые отметки:                                                                       | Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 50:27:0020806:1193. |
| Получатель выписки:                                                                   | Закрытый паевой инвестиционный фонд реальный "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал"            |
| ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ                                                                    |                                                                                                                                                                       |
| Широкова Л. Г.                                                                        |                                                                                                                                                                       |



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

|                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Земельный участок                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| (наименование объекта недвижимости)                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Лист № _____                                                                                                                 | Всего листов раздела _____                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 11.01.2017                                                                                                                   | Всего разделов _____                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Кадастровый номер: 50:27:0020806:1197                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 1. Правообладатель (правообладатели):                                                                                        | Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд реальный "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев. |
| 2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:                                                                      | 2.1. Общая долевая собственность, № 50:27:0020806:1197-50:001/2017-1 от 11.01.2017                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 3. Документы-основания:                                                                                                      | 3.1. Решение о разделе земельного участка от 08.12.2016 №05-12-16-1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| вид:                                                                                                                         | Доверительное управление, Доверительное управление                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| дата государственной регистрации:                                                                                            | 11.01.2017                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| номер государственной регистрации:                                                                                           | 50:27:0020806:1197-50:001/2017-2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:                                                         | с 05.02.2013 по 01.05.2027                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 4.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:                                           | Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", ИНН: 7718581523                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| основание государственной регистрации:                                                                                       | Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом реальным "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал" от 24.12.2012                                                                                                                                                                         |
| 5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:                      | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Широкова Л. Г.                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |



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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

|                                                                                       |                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Земельный участок                                                                     |                                                                                                                                                                       |
| (или объект недвижимости)                                                             |                                                                                                                                                                       |
| Лист № _____ Раздела _____                                                            | Всего листов раздела _____                                                                                                                                            |
| Всего разделов: _____                                                                 |                                                                                                                                                                       |
| Всего листов выписки: _____                                                           |                                                                                                                                                                       |
| 11.01.2017                                                                            |                                                                                                                                                                       |
| Кадастровый номер:                                                                    | 50:27:0020806:1198                                                                                                                                                    |
| Номер кадастрового квартала:                                                          | 50:27:0020806                                                                                                                                                         |
| Дата присвоения кадастрового номера:                                                  | 27.10.2016                                                                                                                                                            |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:                                      | 50:27:0020806:1014                                                                                                                                                    |
| Адрес:                                                                                | Московская область, Полоцкий район, д. Пузыково                                                                                                                       |
| Площадь:                                                                              | 1401 +/- 13 кв. м                                                                                                                                                     |
| Кадастровая стоимость, руб.:                                                          | 3022573.44                                                                                                                                                            |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: | данные отсутствуют                                                                                                                                                    |
| Категория земель:                                                                     | Земли населенных пунктов                                                                                                                                              |
| Виды разрешенного использования:                                                      | для малоэтажного жилищного строительства                                                                                                                              |
| Статус записи об объекте недвижимости:                                                | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "временные". Дата истечения срока действия временного характера - 28.10.2021                                            |
| Особые отметки:                                                                       | Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 50:27:0020806:1201. |
| Получатель выписки:                                                                   | Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прайм Капитал"              |
| ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ                                                                    | Широкое Л. Г.                                                                                                                                                         |



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

Раздел 2

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

|                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Земельный участок                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| (или объект недвижимости)                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Лист № _____ Раздела _____                                                                                                   | Всего листов раздела _____                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Всего разделов: _____                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Всего листов выписки: _____                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 11.01.2017                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Кадастровый номер: 50:27:0020806:1198                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 1. Правообладатель (правообладатели):                                                                                        | Владельцы инвестиционных паев - "Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прайм Капитал" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев. |
| 2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:                                                                      | 2.1. Общая долевая собственность, № 50:27:0020806:1198-50/001/2017-1 от 11.01.2017                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 3. Документы-основания:                                                                                                      | 3.1. Решение о разделе земельного участка от 08.12.2016 №05-12-16-1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 4.1.1. вид:                                                                                                                  | Доверительное управление, Доверительное управление                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| дата государственной регистрации:                                                                                            | 11.01.2017                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| номер государственной регистрации:                                                                                           | 50:27:0020806:1198-50/001/2017-2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:                                                         | с 05.02.2013 по 01.05.2027                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:                                                  | Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прайм Капитал", ИНН: 7718581523                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| основание государственной регистрации:                                                                                       | Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прайм Капитал" от 24.12.2012                                                                                                                                                                          |
| 5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:                      | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ                                                                                                           | Широкое Л. Г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |







## Инвестиционные фонды недвижимости

Тел./факс: +7 (495) 926-55-82  
info@pragmacapital.ru, www.pragmacapital.ru  
172200, Тверская область, Селижаровский район,  
пгт. Селижарово, ул. Ленина, д.3а

п. Селижарово

«08» декабря 2016 года

### Решение № 05-12-16-1 о разделе земельного участка

Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», действующим в качестве доверительного управляющего Закрытого паевого инвестиционного фонда реитного «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» «08» декабря 2016 года принято Решение о разделе земельного участка:

1. Земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства, общей площадью 235714 кв.м., кадастровый номер: 50:27:0020806:1014, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский р-н, д. Пузиково, входящего в состав активов ЗПИФ реитного «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал», на 14 (Четырнадцать) участков, со следующими характеристиками:

1.1. Земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства, общей площадью 2845 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский район, д. Пузиково, кадастровый номер: 50:27:0020806:1188, согласно кадастровому паспорту земельного участка № МО-16/3В-3215555 от 08.11.2016;

1.2. Земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства, общей площадью 2089 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский район, д. Пузиково, кадастровый номер: 50:27:0020806:1189, согласно кадастровому паспорту земельного участка № МО-16/3В-3215558 от 08.11.2016;

1.3. Земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства, общей площадью 2027 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский район, д. Пузиково, кадастровый номер: 50:27:0020806:1190, согласно кадастровому паспорту земельного участка № МО-16/3В-3215560 от 08.11.2016;

1.4. Земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства, общей площадью 2038 кв.м., адрес



## Инвестиционные фонды недвижимости

Тел /факс: +7 (495) 908-88-89  
info@pragmacapital.ru, www.pragmacapital.ru  
172200, Тверская область, Селижаровский район,  
пгт. Селижарово, ул. Ленина, д.3а

(местонахождение) объекта: Московская область, Подольский район, д. Пузиково, кадастровый номер: 50:27:0020806:1191, согласно кадастровому паспорту земельного участка № МО-16/ЗВ-3215561 от 08.11.2016;

1.5. Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства, общей площадью 345 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский район, д. Пузиково, кадастровый номер: 50:27:0020806:1192, согласно кадастровому паспорту земельного участка № МО-16/ЗВ-3215563 от 08.11.2016;

1.6. Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства, общей площадью 1387 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский район, д. Пузиково, кадастровый номер: 50:27:0020806:1193, согласно кадастровому паспорту земельного участка № МО-16/ЗВ-3215564 от 08.11.2016;

1.7. Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства, общей площадью 1616 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский район, д. Пузиково, кадастровый номер: 50:27:0020806:1194, согласно кадастровому паспорту земельного участка № МО-16/ЗВ-3215565 от 08.11.2016;

1.8. Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства, общей площадью 1352 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский район, д. Пузиково, кадастровый номер: 50:27:0020806:1195, согласно кадастровому паспорту земельного участка № МО-16/ЗВ-3215567 от 08.11.2016;

1.9. Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства, общей площадью 1374 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский район, д. Пузиково, кадастровый номер: 50:27:0020806:1196, согласно кадастровому паспорту земельного участка № МО-16/ЗВ-3215570 от 08.11.2016;

1.10. Земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства, общей площадью 1498 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский район, д. Пузиково, кадастровый номер:



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

50:27:0020806:1197, согласно кадастровому паспорту земельного участка № МО-16/3В-32155672 от 08.11.2016;

1.11. Земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства, общей площадью 1401 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский район, д. Пузиково, кадастровый номер: 50:27:0020806:1198, согласно кадастровому паспорту земельного участка № МО-16/3В-3215576 от 08.11.2016;

1.12. Земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства, общей площадью 1395 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский район, д. Пузиково, кадастровый номер: 50:27:0020806:1199, согласно кадастровому паспорту земельного участка № МО-16/3В-3215583 от 08.11.2016;

1.13. Земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства, общей площадью 1406 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский район, д. Пузиково, кадастровый номер: 50:27:0020806:1200, согласно кадастровому паспорту земельного участка № МО-16/3В-3215586 от 08.11.2016;

1.14. Земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства, общей площадью 214941 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Подольский район, д. Пузиково, кадастровый номер: 50:27:0020806:1201, согласно кадастровому паспорту земельного участка № МО-16/3В-3215587 от 08.11.2016;

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

Генеральный директор

И.В. Исаев



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.

