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

Отчет № З-03/10-2017/3

ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

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

Дата оценки: 09 октября 2017 года
Дата составления отчета: 09 октября 2017 года

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

Москва, 2016

Сопроводительное письмо!

09 октября 2017 г.
г. Москва,
г-ну Кулику Д.С.

Уважаемый господин Кулик!

В соответствии с дополнением №242 к Договору № 2013 от 20 декабря 2012 года и указанием ЦБ от 25 августа 2015 г. N 3758-У « Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов , в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев», между ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал» и ЗАО ИКФ «КонС», мы произвели расчет справедливой стоимости прав собственности на земельные участки, находящиеся по адресу: Россия, Москва,п. Михайлово-Ярцевское, вблизи д.Сенькино-Секерино. которые являются отдельными активами (в соответствии с МСФО-13 Оценка справедливой стоимости" (ред. от 17.12.2014) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 N 106н)) ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал» - далее по тексту объект оценки

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

Дата оценки: 09 октября 2017 г.

1) земельный участок площадью: 23 836; кв.м. Категория земель: «земли населенных пунктов» с разрешенным использованием для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей. Кадастровый номер: 77:22:0030118:1029;

Земельный участок расположен по адресу: Москва, поселение Михайлово-Ярцевское, д.Сенькино-Секерино.

2)земельный участок площадью: 87 329; кв.м. Категория земель: «земли населенных пунктов» с разрешенным использованием для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей. Кадастровый номер: 77:22:0030118:1030;

Земельный участок расположен по адресу: Москва, поселение Михайлово-Ярцевское, д.Сенькино-Секерино.

3)земельный участок площадью: 33385; кв.м. Категория земель: «земли населенных пунктов» с разрешенным использованием для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей. Кадастровый номер: 77:22:0030118:1031;

Земельный участок расположен по адресу: Москва, поселение Михайлово-Ярцевское, д.Сенькино-Секерино.

4)земельный участок площадью: 6 081; кв.м. Категория земель: «земли населенных пунктов» с разрешенным использованием для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей. Кадастровый номер: 77:22:0030118:1032;

Земельный участок расположен по адресу: Москва, поселение Михайлово-Ярцевское, д.Сенькино-Секерино.

5)земельный участок площадью: 10 562; кв.м. Категория земель: «земли населенных пунктов» с разрешенным использованием для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей. Кадастровый номер: 77:22:0030118:1033;

Земельный участок расположен по адресу: Москва, поселение Михайлово-Ярцевское, д.Сенькино-Секерино.

6)земельный участок площадью: 25 619; кв.м. Категория земель: «земли населенных пунктов» с разрешенным использованием для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей. Кадастровый номер: 77:22:0030118:1034;

Земельный участок расположен по адресу: Москва, поселение Михайлово-Ярцевское, д.Сенькино-Секерино.

7)земельный участок площадью: 9 176; кв.м. Категория земель: «земли населенных пунктов» с разрешенным использованием для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей. Кадастровый номер: 77:22:0030118:1035;

Земельный участок расположен по адресу: Москва, поселение Михайлово-Ярцевское, д.Сенькино-Секерино.

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

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

Основные факты и выводы

Объект оценки	1) земельный участок площадью: 23 836; кв.м. Категория земель: «земли населенных пунктов» с разрешенным использованием для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей. Кадастровый номер: 77:22:0030118:1029; Земельный участок расположен по адресу: Москва, поселение Михайлово-Ярцевское, д.Сенькино-Секерино. 2)земельный участок площадью: 87 329; кв.м. Категория земель: «земли населенных пунктов» с разрешенным использованием для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей. Кадастровый номер: 77:22:0030118:1030; Земельный участок расположен по адресу: Москва, поселение Михайлово-Ярцевское, д.Сенькино-Секерино. 3)земельный участок площадью: 33385; кв.м. Категория земель: «земли населенных пунктов» с разрешенным использованием для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей. Кадастровый номер: 77:22:0030118:1031; Земельный участок расположен по адресу: Москва, поселение Михайлово-Ярцевское, д.Сенькино-Секерино. 4)земельный участок площадью: 6 081; кв.м. Категория земель: «земли населенных пунктов» с разрешенным использованием для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей. Кадастровый номер: 77:22:0030118:1032; Земельный участок расположен по адресу: Москва, поселение Михайлово-Ярцевское, д.Сенькино-Секерино. 5)земельный участок площадью: 10 562; кв.м. Категория земель: «земли населенных пунктов» с разрешенным использованием для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей. Кадастровый номер: 77:22:0030118:1033; Земельный участок расположен по адресу: Москва, поселение Михайлово-Ярцевское, д.Сенькино-Секерино. 6)земельный участок площадью: 25 619; кв.м. Категория земель: «земли населенных пунктов» с разрешенным использованием для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей. Кадастровый номер: 77:22:0030118:1034; Земельный участок расположен по адресу: Москва, поселение Михайлово-Ярцевское, д.Сенькино-Секерино. 7)земельный участок площадью: 9 176; кв.м. Категория земель: «земли населенных пунктов» с разрешенным использованием для

	малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей. Кадастровый номер: 77:22:0030118:1035; Земельный участок расположен по адресу: Москва, поселение Михайлово-Ярцевское, д.Сенькино-Секерино.
Имущественные права на объект оценки	Общая долевая собственность
Цель оценки	Определение справедливой стоимости права собственности на объект недвижимости в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты настоящей оценки будут использованы для переоценки активов Закрытого Паевого фонда
Вид определяемой стоимости объекта оценки	Справедливая стоимость в соответствии с трактовкой МСФО 13. Оценка справедливой стоимости" (ред. от 17.12.2014) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 N 106н)
Ограничения и пределы применения полученной итоговой величины справедливой стоимости	Полученные в результате исследований Оценщика выводы о стоимости Объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки
Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки)	09 октября 2017 года.
Дата оценки	09 октября 2017 года.
Дата составления отчета	09 октября 2017 года.
Срок проведения оценки	15 рабочих дня после представления Заказчиком в полном объеме исходной информации.
Сравнительный подход	112 500 000 рублей
Затратный подход	Не применялся
Доходный подход	Не применялся
Итоговая величина справедливой стоимости	***112 500 000 рублей***

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

Полная характеристика оцениваемого объекта, а также все основные предположения, расчеты и выводы содержатся в прилагаемом отчете об оценке. Отдельные части настоящего отчета не могут трактоваться 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 сравнительным подходом.

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:

112 500 000
(Триста пятьдесят восемь миллионов двести тысяч) рублей,

Кадастровый №	Ближайший н.п.	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость участка, округленно руб.
77:22:0030118:1029	Сенькино-Секерино	23 836	13 700 000
77:22:0030118:1030	Сенькино-Секерино	87 329	50 100 000
77:22:0030118:1031	Сенькино-Секерино	33 385	19 100 000
77:22:0030118:1032	Сенькино-Секерино	6 081	3 500 000
77:22:0030118:1033	Сенькино-Секерино	10 562	6 100 000
77:22:0030118:1034	Сенькино-Секерино	25 619	14 700 000
77:22:0030118:1035	Сенькино-Секерино	9 176	5 300 000
Итого			112 500 000

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

С уважением,
Генеральный директор
ЗАО ИКФ «КонС»,
Оценщик РОО №957

В.И. Светлаков

1. ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОГЛАВЛЕНИЕ 7
1.2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 8
1.3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 8
1.4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ 10
1.5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ 11
1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ 12
1.7. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 12
1.8. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ 13
1.9. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ И ВЫБОР МЕТОДОВ РАСЧЕТА 13
1.10. ФОРМА ОТЧЕТА 14
2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА 14
2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА 14
2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА 14
2.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ (ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ) ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ 24
3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ 44
3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 44
3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ 44
4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. 52
5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ 61
6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ 62
7.ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ 63

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с Дополнение №242 к Договору № 20/3 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	1) земельный участок площадью: 23 836; кв.м. Категория земель: «земли населенных пунктов» с разрешенным использованием для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей. Кадастровый номер: 77:22:0030118:1029; Земельный участок расположен по адресу: Москва, поселение Михайлово-Ярцевское, д.Сенькино-Секерино. 2)земельный участок площадью: 87 329; кв.м. Категория земель: «земли населенных пунктов» с разрешенным использованием для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей. Кадастровый номер: 77:22:0030118:1030; Земельный участок расположен по адресу: Москва, поселение Михайлово-Ярцевское, д.Сенькино-Секерино. 3)земельный участок площадью: 33385; кв.м. Категория земель: «земли населенных пунктов» с разрешенным использованием для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей. Кадастровый номер: 77:22:0030118:1031; Земельный участок расположен по адресу: Москва, поселение Михайлово-Ярцевское, д.Сенькино-Секерино. 4)земельный участок площадью: 6 081; кв.м. Категория земель: «земли населенных пунктов» с разрешенным использованием для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей. Кадастровый номер: 77:22:0030118:1032; Земельный участок расположен по адресу: Москва, поселение Михайлово-Ярцевское, д.Сенькино-Секерино. 5)земельный участок площадью: 10 562; кв.м. Категория земель: «земли населенных пунктов» с разрешенным использованием для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей. Кадастровый номер: 77:22:0030118:1033; Земельный участок расположен по адресу: Москва, поселение Михайлово-Ярцевское, д.Сенькино-Секерино. 6)земельный участок площадью: 25 619; кв.м. Категория земель: «земли населенных пунктов» с разрешенным использованием для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей. Кадастровый номер: 77:22:0030118:1034; Земельный участок расположен по адресу: Москва, поселение Михайлово-Ярцевское, д.Сенькино-Секерино. 7)земельный участок площадью: 9 176; кв.м. Категория земель: «земли населенных пунктов» с разрешенным использованием для малоэтажного жилищного

	строительства и рекреационных целей. Кадастровый номер: 77:22:0030118:1035; Земельный участок расположен по адресу: Москва, поселение Михайлово-Ярцевское, д.Сенькино-Секерино.
Имущественные права на объект оценки	Общая долевая собственность
Цель оценки	Определение справедливой стоимости права собственности на объект недвижимости в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты настоящей оценки будут использованы для переоценки актива Закрытого Паевого Фонда.
Вид определяемой стоимости объекта оценки	Справедливая стоимость в соответствии с трактовкой МСФО 13. Оценка справедливой стоимости" (ред. от 17.12.2014) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 N 106н)
Балансовая стоимость	Сведения не предоставлены
Форма отчета	Простая письменная, электронный документ
Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки)	09 октября 2017 года
Срок проведения оценки	15 рабочих дня после представления Заказчиком в полном объеме исходной информации.
Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки. (База оценки).	- Предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на результаты оценки, при этом под такими факторами понимаются обстоятельства, информацию о которых намеренно либо ненамеренно скрывает Заказчик, его аффилированные лица, либо обстоятельства, информация о которых уничтожена или недоступна для ознакомления по иным причинам. - Предоставленная Заказчиком информация принимается за достоверную и исчерпывающую, при этом ответственность за соответствие действительности и полноту такой информации несут владельцы её источников. - Итоговая величина стоимости Объекта оценки, указанная в отчёте об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом оценки, если с даты составления отчёта об оценке до даты совершения сделки с Объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 (Шести) месяцев. - Результаты оценки не могут быть использованы иначе, чем в соответствии с целями и задачами, изложенными в Договоре. - Результаты оценки, содержащиеся в Отчёте относятся к профессиональному мнению Оценщика, сформированному исходя из специальных знаний в области оценки и имеющемся опыте подобных работ.

	- Исполнитель (Оценщик) не несет ответственности за решения, которые были приняты Заказчиком исходя из информации о результатах оценки, также как и за последствия, которые возникли в связи с игнорированием результатов оценки. - Исполнитель (Оценщик), используя при исследовании информацию Заказчика, не удостоверяют фактов, указания на которые содержатся в составе такой информации. - Иные допущения и ограничения могут быть установлены в процессе проведения оценки и указаны в Отчете об оценке.

1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о заказчике

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

Сведения об оценщике

ЗАО Информационная Консалтинговая Фирма «КонС»
Почтовый адрес: 129128, г.Москва, пр-д Кадомцева, д.15, к 23
Фактический адрес: г.Москва, ул. Ярославская д.8 к.6, офис 326
ОГРН 5077746845688 29 мая 2007 года.
Тел.+7-916-679-48-68
Адрес электронной почты: 2901692@mail.ru

Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика

Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» - «требование о независимости выполнено»

Оценщик осуществляет профессиональную деятельность независимо и беспристрастно. Оценщик не совершает в интересах заказчиков действий, которые могли бы поставить под сомнение его независимость.

Специалисты, принимавшие участие в проведении оценки: Оценщик Светлаков Василий Иванович является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» и включен в реестр оценщиков за регистрационным номером 957. Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 09 июля 2007 г. за № 0003. Диплом ПП №106148 Высшей Школы Приватизации и Предпринимательства, стаж работы в оценочной деятельности с 1993 года.

Гражданская ответственность ИСПОЛНИТЕЛЯ застрахована в ООО «Абсолют Страхование», страховой полис № 022-073-001244/17. Срок действия договора страхования – с 02 октября 2017 г. по 01 октября 2018 г. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.

Профессиональная деятельность Светлакова Василия Ивановича застрахована в ООО «Абсолют Страхование», страховой полис № 022-073-000862/17. Срок действия договора страхования – с 21 апреля 2017 г. по 20 апреля 2018 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 раздельно, 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, содержащиеся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете;

- Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки;
- мнение оценщиков относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение социальных, экономических, физических факторов и изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после этой даты, повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, повлиять на рыночную стоимость объекта;
- результаты стоимости могут быть использованы в течение 6 месяцев от даты составления настоящего отчета;
- события и обстоятельства, которые произойдут после даты нашего отчета, со временем приведут к тому, что отчет устареет, и, соответственно, мы не возьмём на себя ни обязанность соблюдать интересы, ни ответственность за решения и действия, которые основаны на таком устаревшем отчете. Кроме того, мы не несем ответственность за обновление этого отчета с учетом событий и обстоятельств, которые появятся после этой даты;
- Отчет ограничивается объёмами, обозначенными в Задании на оценку;
- ни Оценщик, ни кто-либо из лиц, подписавших настоящее письмо и Отчет, ни другие лица, привлекавшиеся Оценщиком в процессе или в связи с подготовкой Отчета в качестве субподрядчиков, без их предварительного письменного согласия не могут привлекаться к даче свидетельских показаний и (или) к участию в судебных разбирательствах в связи с использованием Отчета, за исключением случаев, когда обязанность по даче свидетельских показаний и (или) участию в судебном процессе является обязательной в силу обстоятельств, прямо предусмотренных процессуальными нормами законодательства Российской Федерации.
- Отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости.

1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ

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

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

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

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

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

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

1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ 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 09 октября 2017 года.
2. Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 09 октября 2017 года.

3. Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 09 октября 2017 года.
4. Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 09 октября 2017 года.
5. Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 09 октября 2017 года.
6. Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 09 октября 2017 года.
7. Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 09 октября 2017 года.
8. Решение о разделе земельного участка №22-11-16-1 от 24 ноября 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»

1.8. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ И ВЫБОР МЕТОДОВ РАСЧЕТА

Процесс оценки начинается с общего осмотра местоположения объекта, описания помещения, его состояния, а также выделения особенностей оцениваемого объекта. Далее проводится анализ соответствующего сегмента рынка недвижимости и заключение о варианте наилучшего и наиболее эффективного использования.

Следующий этап оценки – определение стоимости. Определение стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и на ценность рассматриваемого объекта недвижимости. При определении стоимости обычно используют три основных подхода:

- сравнительный подход;
- доходный подход;
- затратный подход.

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых значений объектов недвижимости.

Заключительным этапом процесса оценки является сравнение результатов, полученных с помощью указанных подходов, и сведение итоговых оценок к единой стоимости объекта с учетом слабых и сильных сторон каждого подхода. Таким образом, устанавливается окончательная оценка рыночной стоимости объекта недвижимости.

1.9. ФОРМА ОТЧЕТА

Отчет составлен в форме, соответствующей требованиям Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г., Федеральных стандартов оценки (ФСО №№1,2,3) от 20.05.2015 г.,Стандартов общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков».

2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА

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

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

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

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

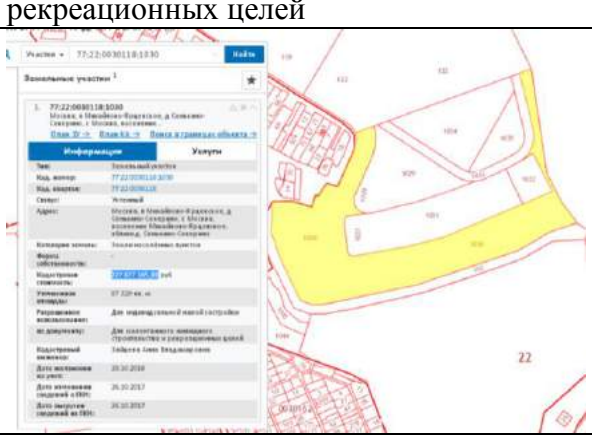
Оценка проводится при условии отсутствия, каких либо ограничений, не указанных в представленных документах, и неизменности разрешенного использования.

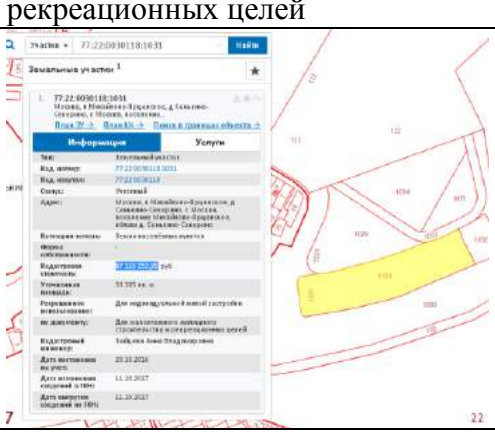
ЗАО ИКФ «КонС» не проводило юридической экспертизы прав аренды и аудиторской проверки представленных данных об объекте оценки. Оценка проводилась с учетом обременений, указанных в документах, но при условии, что вид использования останется прежним без дополнительных затрат собственника.

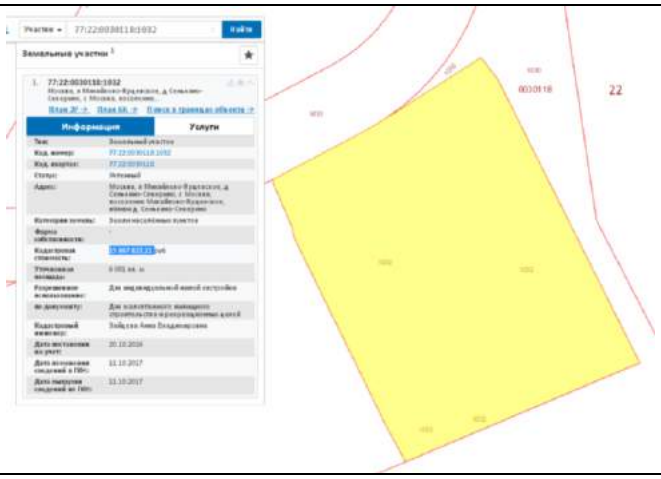
2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

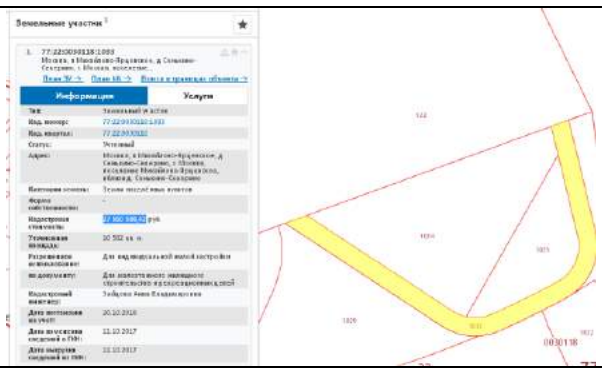
Земельный участок 1	
Местоположение	Москва, поселение Михайлово-Ярцевское, д.Сенькино-Секерино.
Вид права, собственник	Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал»
Категория земель, разрешенное использование	«земли населенных пунктов» с разрешенным использованием для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей
Общая площадь, кв.м.	23836

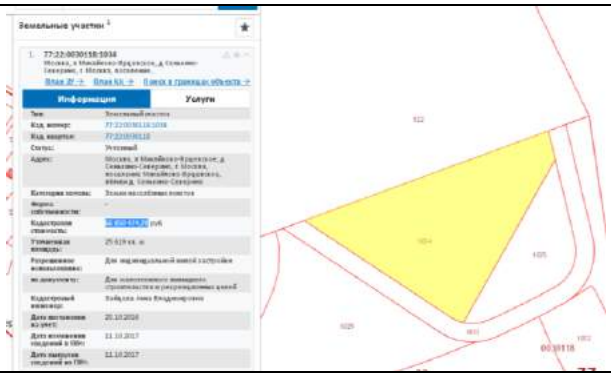
Кадастровый номер:	77:22:0030118:1029
Кадастровая стоимость	62 197 896,76
Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта (Кадастровая выписка о земельном участке (дата и номер))	Документ не предоставлен
Информация о текущем использовании Объекта оценки	Для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей
Информация о предполагаемом использовании Объекта оценки	Для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей
Форма участка, состав	
Рельеф	Ровный
Наличие коммуникаций	Отсутствуют
Инфраструктура	Не развита
Физический износ	Отсутствует
Устаревания	Отсутствуют
Балансовая стоимость	Нет данных
Наличие обременений	Доверительное управление №77:22:0030118:1029-77/017/2017-3 с 09.10.17 по 01.05.2027 г.
Осмотр	Не произведен, все характеристики записаны со слов заказчика.
Земельный участок 2	
Местоположение	Москва, поселение Михайлово-Ярцевское, д.Сенькино-Секерино.
Вид права, собственник	Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал»
Категория земель, разрешенное использование	«земли населенных пунктов» с разрешенным использованием для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей
Общая площадь, кв.м.	87 329
Кадастровый номер:	77:22:0030118:1030
Кадастровая стоимость	227 877 165,89

Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта (Кадастровая выписка о земельном участке (дата и номер))	Документ не предоставлен
Информация о текущем использовании Объекта оценки	Для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей
Информация о предполагаемом использовании Объекта оценки	Для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей
Форма участка, состав	
Рельеф	Ровный
Наличие коммуникаций	Отсутствуют
Инфраструктура	Не развита
Физический износ	Отсутствует
Устаревания	Отсутствуют
Балансовая стоимость	Нет данных
Наличие обременений	Доверительное управление №77:22:0030118:1030-77/017/2017-1 с 09.10.17 по 01.05.2027 г.
Осмотр	Не произведен, все характеристики записаны со слов заказчика.
Земельный участок 3	
Местоположение	Москва, поселение Михайлово-Ярцевское, д.Сенькино-Секерино.
Вид права, собственник	Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал»
Категория земель, разрешенное использование	«земли населенных пунктов» с разрешенным использованием для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей
Общая площадь, кв.м.	33 385
Кадастровый номер:	77:22:0030118:1031
Кадастровая стоимость	87 115 152,85
Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта (Кадастровая выписка о земельном участке (дата и номер))	Документ не предоставлен

Информация о текущем использовании Объекта оценки	Для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей
Информация о предполагаемом использовании Объекта оценки	Для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей
Форма участка, состав	
Рельеф	Ровный
Наличие коммуникаций	Отсутствуют
Инфраструктура	Не развита
Физический износ	Отсутствует
Устаревания	Отсутствуют
Балансовая стоимость	Нет данных
Наличие обременений	Доверительное управление №77:22:0030118:1031-77/017/2017-1 с 09.10.17 по 01.05.2027 г.
Осмотр	Не произведен, все характеристики записаны со слов заказчика.
Земельный участок 4	
Местоположение	Москва, поселение Михайлово-Ярцевское, д.Сенькино-Секерино.
Вид права, собственник	Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал»
Категория земель, разрешенное использование	«земли населенных пунктов» с разрешенным использованием для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей
Общая площадь, кв.м.	6081
Кадастровый номер:	77:22:0030118:1032
Кадастровая стоимость	15 867 822,21
Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта (Кадастровая выписка о земельном участке (дата и номер))	Документ не предоставлен
Информация о текущем использовании Объекта оценки	Для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей
Информация о предполагаемом использовании Объекта оценки	Для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей

Форма участка, состав	
Рельеф	Ровный
Наличие коммуникаций	Отсутствуют
Инфраструктура	Не развита
Физический износ	Отсутствует
Устаревания	Отсутствуют
Балансовая стоимость	Нет данных
Наличие обременений	Доверительное управление №77:22:0030118:1032-77/017/2017-1 с 09.10.17 по 01.05.2027 г.
Осмотр	Не произведен, все характеристики записаны со слов заказчика.
Земельный участок 5	
Местоположение	Москва, поселение Михайлово-Ярцевское, д.Сенькино-Секерино.
Вид права, собственник	Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал»
Категория земель, разрешенное использование	«земли населенных пунктов» с разрешенным использованием для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей
Общая площадь, кв.м.	10562
Кадастровый номер:	77:22:0030118:1033
Кадастровая стоимость	27 560 588,42
Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта (Кадастровая выписка о земельном участке (дата и номер))	Документ не предоставлен
Информация о текущем использовании Объекта оценки	Для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей
Информация о предполагаемом использовании Объекта оценки	Для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей

Форма участка, состав	
Рельеф	Ровный
Наличие коммуникаций	Отсутствуют
Инфраструктура	Не развита
Физический износ	Отсутствует
Устаревания	Отсутствуют
Балансовая стоимость	Нет данных
Наличие обременений	Доверительное управление №77:22:0030118:1033-77/017/2017-1 с 09.10.17 по 01.05.2027 г.
Осмотр	Не произведен, все характеристики записаны со слов заказчика.
Земельный участок 6	
Местоположение	Москва, поселение Михайлово-Ярцевское, д.Сенькино-Секерино.
Вид права, собственник	Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал»
Категория земель, разрешенное использование	«земли населенных пунктов» с разрешенным использованием для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей
Общая площадь, кв.м.	25619
Кадастровый номер:	77:22:0030118:1034
Кадастровая стоимость	66 850 474,79
Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта (Кадастровая выписка о земельном участке (дата и номер))	Документ не предоставлен
Информация о текущем использовании Объекта оценки	Для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей
Информация о предполагаемом использовании Объекта оценки	Для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей

Форма участка, состав	
Рельеф	Ровный
Наличие коммуникаций	Отсутствуют
Инфраструктура	Не развита
Физический износ	Отсутствует
Устаревания	Отсутствуют
Балансовая стоимость	Нет данных
Наличие обременений	Доверительное управление №77:22:0030118:1034-77/017/2017-1 с 09.10.17 по 01.05.2027 г.
Осмотр	Не произведен, все характеристики записаны со слов заказчика.
Земельный участок 7	
Местоположение	Москва, поселение Михайлово-Ярцевское, д.Сенькино-Секерино.
Вид права, собственник	Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал»
Категория земель, разрешенное использование	«земли населенных пунктов» с разрешенным использованием для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей
Общая площадь, кв.м.	9176
Кадастровый номер:	77:22:0030118:1035
Кадастровая стоимость	23 943 946,16
Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта (Кадастровая выписка о земельном участке (дата и номер))	Документ не предоставлен
Информация о текущем использовании Объекта оценки	Для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей
Информация о предполагаемом использовании Объекта оценки	Для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей

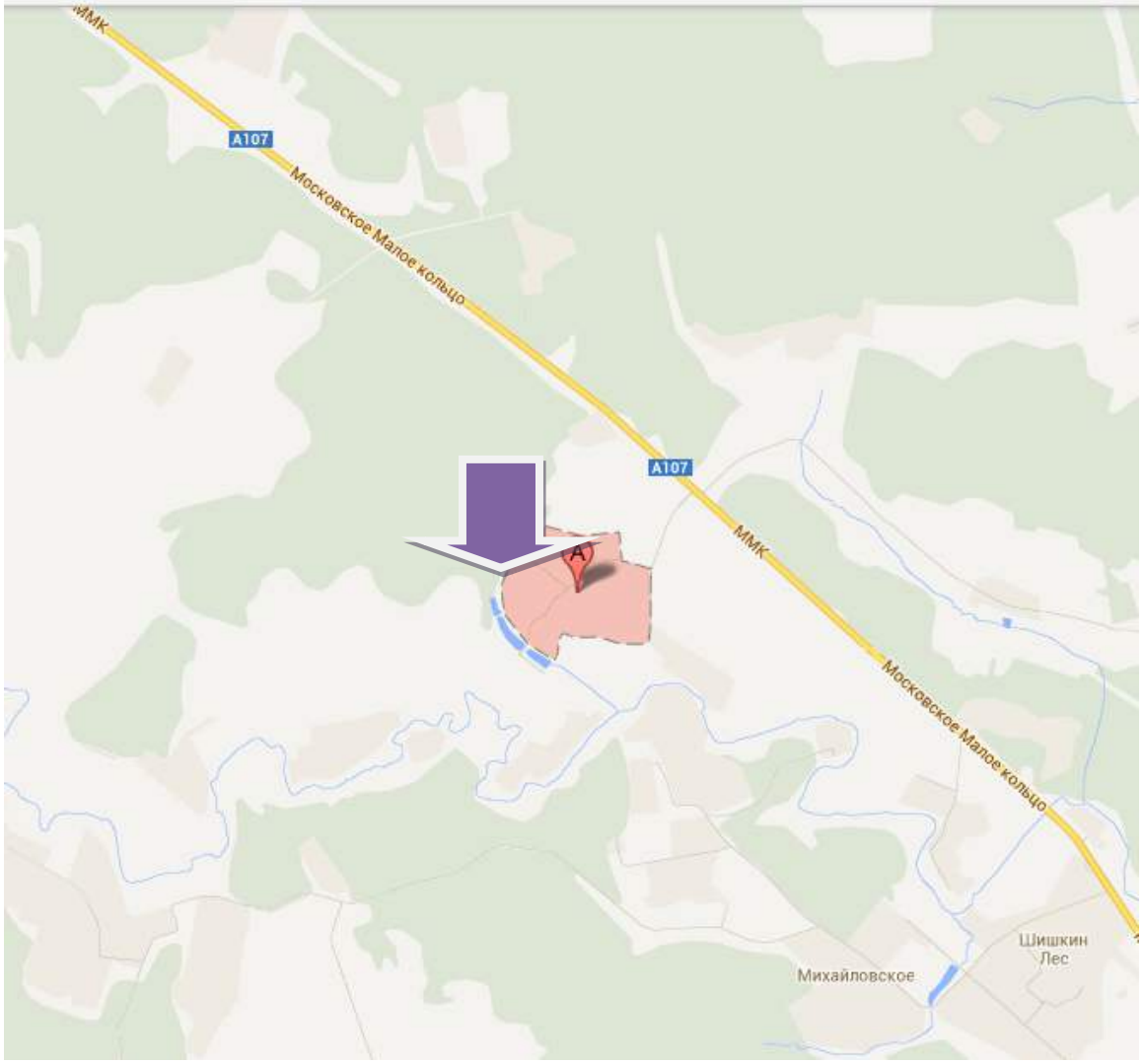
Форма участка, состав	
Рельеф	Ровный
Наличие коммуникаций	Отсутствуют
Инфраструктура	Не развита
Физический износ	Отсутствует
Устаревания	Отсутствуют
Балансовая стоимость	Нет данных
Наличие обременений	Доверительное управление №77:22:0030118:1034-77/017/2017-1 с 09.10.17 по 01.05.2027 г.
Осмотр	Не произведен, все характеристики записаны со слов заказчика.

В соответствии с кадастровым паспортом и по заявлению собственника статус земельных участков земли населенных пунктов с разрешенным использованием для малоэтажного жилищного строительства

На дату оценки, проработки проекта застройки нет, ТУ на подключение коммуникаций и подъездные дороги отсутствует. В районе оцениваемых объектов оценки не развита инфраструктура. НА участке отсутствуют все необходимые коммуникации, газ, электроснабжение.

Заказчиком оценки не были предоставлены документы, все количественные и качественные характеристики записывались со слов заказчика. Так же заказчиком не был предоставлен доступ к объекту оценки.

АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



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

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

Территорию Москвы, в силу её анклавного положения внутри Московской области, проектом планировалось расширить за счёт последней.

Основным направлением развития Новой Москвы станет южное и юго-западное. Согласно пресс-релизу Правительства Москвы, данный выбор объясняется:

оптимальным месторасположением этой территории для выполнения столичных функций Москвы по совокупности градостроительных, транспортных и экологических факторов;

сравнительно слабой урбанизацией этого сектора, где в настоящее время проживает 250 тыс. чел., а фонд застройки составляет лишь 12 млн м².

Первоначально планировалось включить в состав города около 144 тыс. га земель, что увеличило бы его территорию со 107 тыс. до 251 тыс. га, то есть в 2,35 раза. 18 августа анонсируемая площадь присоединяемых территорий была увеличена до 160 тыс. га (то есть территорию Москвы планировалось увеличить в 2,5 раза) В окончательном варианте площадь присоединяемой территории равна 148 тыс. га, то есть территория Москвы увеличилась в результате реализации проекта в 2,39 раза.

Изначально сообщалось, что расширение границ города произойдет «главным образом за счёт территории, ограниченной Киевским и Варшавским шоссе, а также Большим кольцом Московской железной дороги». Впоследствии в план расширения были добавлены территории, не попадающие в этот сектор: участок под Звенигородом для администрации Президента, территория Рублёво-Архангельского под международный финансовый центр и инновационный центр «Сколково». 18 августа 2011 года Сергей Собянин сказал, что в состав Москвы планируется включить также сельское поселениеРоговское Подольского района, таким образом будут присоединены территории за Большим кольцом МЖД, а Москва будет граничить с Калужской областью.

В границах Москвы таким образом оказались города Троицк, Московский и (как было отдельно объявлено 19 августа 2011 года) Щербинка, которую ранее предполагалось оставить Московской области. Подольск, Климовск и Апрелевка остались в составе Московской области.

19 августа 2011 года мэрия Москвы внесла детализированные территориальные корректировки (в сторону увеличения площади присоединяемых земель до 160 тыс. га) и опубликовала первую детальную карту границ Новой Москвы. Позже она была немного скорректирована: сельское поселениеБулатниковское Ленинского района было исключено из планируемых к присоединению территорий.

В утверждённом варианте расширения в состав Москвы включены целиком территории 21 муниципального образования. Кроме основного юго-западного массива к Москве были присоединены три территории (отдельные площадки) в западном направлении (представляют собой два протуберанца и два эксклава):

Новая Москва, по замыслу проектировщиков, должна создать 1 млн новых рабочих мест и обеспечить жильём 2 млн чел.

Согласно сообщению портала realestate.ru, затраты на Новую Москву составили 11 трлн рублей (16 млрд руб. на геодезические изыскания на площади новых городских районов, 32 млрд руб. — проектирование и разработка генплана, 1,1 трлн руб. — выкуп участка под строительство объектов, 9,35 трлн руб. — на само строительство).

Один из важнейших ключевых вопросов создания Новой Москвы — общественного транспорта — предполагается решать за счёт проведения в неё новых маршрутов наземного городского транспорта, задействования электропоездов на действующих железнодорожных линиях Киевского (Калужско-Брянского),Белорусского (Смоленского) и Курского направлений Московской железной дороги, сооружения линии в посёлок Коммунарка и других новых участков Московского метрополитена.

Административная принадлежность присоединённых к Москве территорий

Наименование территории	Административный округ
поселение Сосенское	Новомосковский
поселение Воскресенское	
поселение Десёновское	
поселение «Мосрентген»	
поселение Московский	
поселение Филимонковское	
поселение Внуковское	
поселение Рязановское	
поселение Марушкинское	
поселение Кокошкино	
городской округ Щербинка	
городской округ Троицк	Троицкий
поселение Щаповское	
поселение Краснопахорское	
поселение Михайлово-Ярцевское	
поселение Вороновское	
поселение Клёновское	
поселение Роговское	
поселение Первомайское	
поселение Новофёдоровское	
поселение Киевский	
отдельная площадка «Рублёво-Архангельское»	Западный (район Кунцево)
отдельная площадка «Конезавод, ВТБ»	
отдельная площадка «Сколково»	Западный (район Можайский)

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

Экономический обзор

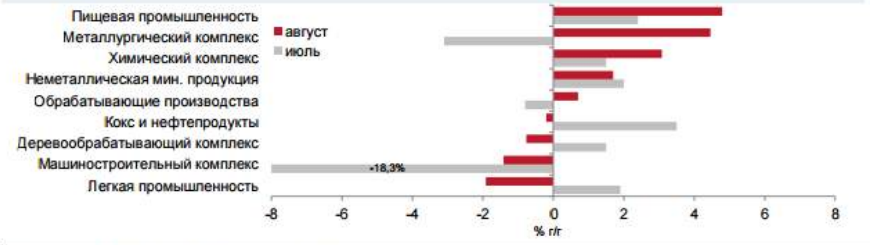
После краткосрочного замедления в июле темпы роста ВВП в августе вновь вышли на уровень, превышающий 2%. По оценке Минэкономразвития, темп роста ВВП в августе увеличился до 2,3% г/г по сравнению с 1,8% г/г1 в июле. Основной вклад в ускорение роста внесли отрасли, которые в прошлом месяце показали слабые результаты из-за действия временных факторов, – сельское хозяйство и промышленность. Производство сельскохозяйственной продукции показало уверенный рост в результате активизации хода уборочной кампании. Увеличение выпуска отрасли в августе составило 4,7% г/г после падения в течение предыдущих двух месяцев. Сокращается отставание от календарного графика уборки урожая, обусловленное неблагоприятными погодными условиями в мае-июне. По оперативным данным, сбор зерновых на 25 сентября составил 120,7 млн. тонн. В этих условиях можно ожидать продолжения уверенного роста выпуска сельскохозяйственной продукции в сентябре. Рост промышленного производства ускорился благодаря восстановлению обрабатывающих отраслей. После краткосрочного июльского спада (-0,8% г/г) обрабатывающая промышленность в августе вновь показала положительную динамику (0,7% г/г). На траекторию устойчивого роста вернулись химический комплекс и пищевая промышленность – отрасли, которые в течение длительного времени были драйверами обрабатывающей промышленности. Еще одним позитивным фактором стало возобновление роста в металлургическом комплексе. На потребительском рынке сохранились положительные тенденции последних месяцев. Рост розничных продаж ускорился до 1,9% г/г (1,2% г/г в июле). Кроме того, данные за период с начала года были пересмотрены в сторону увеличения. О постепенном восстановлении потребительской активности свидетельствует и уверенный рост оборота общественного питания в летние месяцы. Расширение потребительского спроса происходит на фоне роста реальных заработных плат и восстановления розничного кредитования. В августе рост инвестиций в основной капитал продолжился, однако его темпы были более умеренными по сравнению с показателями 2кв17. Основным драйвером роста инвестиционной активности оставалось восстановление строительного комплекса. При этом динамика предложения машиностроительной продукции инвестиционного назначения – как отечественной, так и зарубежной – продолжила коррекцию после высоких темпов роста во 2кв17.

Рис. 1. В августе рост ВВП ускорился

Производственная активность После краткосрочного замедления в июле темпы роста ВВП в августе вновь вышли на уровень, превышающий 2%. По оценке Минэкономразвития, темп роста ВВП в августе увеличился до 2,3% г/г по сравнению с 1,8% г/г2 в июле. Основной вклад в ускорение роста в августе внесли отрасли, которые в прошлом месяце показали слабые результаты из-за действия временных факторов, – сельское хозяйство и промышленность. Благодаря активизации хода уборочной кампании, а также росту урожайности показатели сбора урожая сократили отставание от уровней прошлого года, а по отдельным сельскохозяйственным культурам превысили их (см. врезку «О ситуации в сельском хозяйстве»). В результате вклад сельского хозяйства в годовые темпы роста ВВП в августе увеличился до 0,4 п.п. по сравнению с

-0,1 п.п. в июле. Улучшение ситуации наблюдалось и в промышленности. Существенный вклад в рост ВВП продолжало вносить восстановление активности в неторгуемых секторах – строительстве, оптовой и розничной торговле, транспорте. По оценке Минэкономразвития, рост ВВП за 8 месяцев составил 1,7% г/г. Рост промышленного производства ускорился (на 0,4 п.п. до 1,5% г/г в августе) благодаря восстановлению обрабатывающих отраслей. Обрабатывающая промышленность в августе вновь показала положительную динамику (0,7% г/г, 1,6% м/м sa) после заметного спада в июле (-0,8% г/г, -2,9% м/м sa). На траекторию устойчивого роста вернулись химический комплекс (3,1% г/г) и пищевая промышленность (4,8% г/г) – отрасли, которые в течение длительного времени были драйверами обрабатывающей промышленности. Еще одним позитивным фактором стало возобновление роста в металлургическом комплексе (+4,5% г/г). Улучшению динамики обрабатывающих производств способствовало также уменьшение темпов падения выпуска в машиностроении (до -1,4% г/г в августе), которое происходило в первую очередь за счет волатильных товарных групп – производства летательных аппаратов, грузовых автомобилей, автобусов. При этом производство легковых автомобилей продолжало расти высокими темпами (24,9% г/г в августе)

Рис. 2. Динамика обрабатывающих отраслей



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

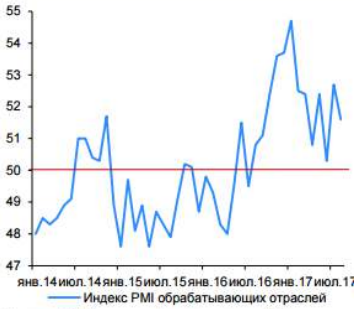
На динамику добычи полезных ископаемых в августе продолжали оказывать разнонаправленное воздействие тенденции в нефтяной и газовой отраслях. Рост выпуска в добывающей промышленности (2,9% г/г в августе) происходит в первую очередь за счет увеличения производства газа. Рост газовой отрасли поддерживается благоприятной конъюнктурой на экспортных рынках, которая связана в том числе с погодными условиями в Европе. В ряде европейских стран нетипично холодная погода в зимние и весенние месяцы сменилась аномальной жарой, которая продержалась до середины августа. В результате за период с начала года Газпром увеличил экспорт газа в дальнее зарубежье на 11,5% г/г. При этом в сентябре можно ожидать некоторой коррекции объемов экспорта, связанной с техобслуживанием трубопровода «Северный поток». С другой стороны, в нефтяной отрасли продолжается стагнация в связи с выполнением Россией договоренностей в рамках соглашения между странами ОПЕК и другими странами-экспортерами об ограничении добычи. В целом замедление роста выпуска добывающих отраслей, наблюдаемое на протяжении последних трех месяцев, оказывает сдерживающее влияние на динамику промышленного производства.

Рис. 3. Основной вклад в ускорение роста внесли сельское хозяйство и обрабатывающая промышленность

	Вклад в темп роста, п.п.		
	авг.17	июл.17	2кв17
ВВП в рыночных ценах	**2,3**	**1,8**	**2,5**
Сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство	0,4	-0,1	0,0
Добыча полезных ископаемых	0,3	0,3	0,4
Обрабатывающие производства	0,1	-0,2	0,1
Производство и распред. электроэнергии, газа и воды	0,0	0,0	0,1
Строительство	0,4	0,4	0,2
Оптовая и розничная торговля	0,4	0,4	0,7
Транспорт и связь	0,3	0,2	0,3
Другие виды деятельности	0,1	0,5	0,2
Чистые налоги на продукты и импорт	0,3	0,3	0,5

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 4. Индекс PMI обрабатывающих отраслей указывает на закрепление тенденции к росту



Источник: Markit, расчеты Минэкономразвития России

Опережающие индикаторы производственной активности указывают на вероятное продолжение роста промышленного производства в сентябре. Индекс PMI обрабатывающих отраслей в августе (51,6) несколько снизился по сравнению с июлем (52,7), однако остается выше

уровня 2кв17 (51,2) за счет уверенного роста объема новых заказов. Индекс предпринимательской уверенности Росстата показывает существенное улучшение настроений бизнеса по отношению к соответствующему периоду прошлого года. Индекс промышленного оптимизма ИЭП остается в положительной области. По предварительной оценке на 15 сентября, потребление электроэнергии с коррекцией на сезонный, календарный и температурный фактор в текущем месяце растет на 1,4% г/г (такой же рост наблюдался в августе). Вместе с тем на годовые темпы роста промышленного производства в сентябре будет оказывать негативное воздействие календарный фактор, связанный с меньшим количеством рабочих дней по сравнению с предыдущим годом (21 в 2017 году, 22 в 2016 году).

Рис. 5. Потребление электроэнергии с исключением погодного и календарного факторов

*Данные по состоянию на 15 сентября
Источник: СО ЕЭС, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 6. Погрузки грузов на железнодорожном транспорте

Источник: РЖД, расчеты Минэкономразвития России

Таблица 1. Основные показатели производственной активности

	авг.17	июл.17	2кв17	июн.17	май.17	апр.17	1кв17	2016
Грузооборот транспорта								
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,9	5,2	9,4	7,2	7,6	8,1	5,4	1,8
Погрузки грузов на ж/д транспорте								
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,4	2,2	3,5	2,6	3,5	3,9	3,8	0,7
Промышленное производство								
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,5	1,1	3,8	3,5	5,6	2,3	0,1	1,3
в % к предыдущему месяцу (SA)	0,2	-1,9	-	0,2	1,4	1,8	-	-
Добыча полезных ископаемых								
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,9	4,0	5,0	5,2	5,6	4,2	1,2	2,7
в % к предыдущему месяцу (SA)	-0,7	-0,4	-	-0,3	0,9	1,2	-	-
Обрабатывающие производства								
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,7	-0,8	3,0	2,9	5,7	0,6	-0,7	0,5
в % к предыдущему месяцу (SA)	1,6	-2,9	-	-0,3	2,7	0,2	-	-
Пищевая промышленность								
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,8	2,4	0,4	-2,5	2,8	0,9	0,9	2,3
в % к предыдущему месяцу (SA)	2,8	2,4	-	-3,2	0,9	-1,5	-	-
Легкая промышленность								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,9	1,9	6,0	3,9	9,8	4,4	6,7	5,5
в % к предыдущему месяцу (SA)	-0,1	-1,9	-	-2,7	3,6	-2,7	-	-
Деревообрабатывающий комплекс								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,8	1,5	2,3	4,7	0,5	1,7	4,3	2,1
в % к предыдущему месяцу (SA)	0,2	-3,5	-	2,9	0,4	-1,8	-	-
Кокс и нефтепродукты								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,2	3,5	2,8	3,1	1,8	3,4	-1,8	-1,7
в % к предыдущему месяцу (SA)	-1,5	0,1	-	1,2	-1,3	1,4	-	-
Химический комплекс								
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,1	1,5	6,9	6,1	10,0	4,8	7,5	6,5
в % к предыдущему месяцу (SA)	1,1	-1,1	-	-0,2	1,4	0,2	-	-
Неметаллическая мин. продукция								
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,7	2,0	1,9	0,8	5,5	-0,7	2,9	-6,0
в % к предыдущему месяцу (SA)	0,6	0,3	-	-2,7	4,4	0,0	-	-
Металлургический комплекс								
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,5	-3,1	-1,5	-2,3	-1,0	-1,0	-8,9	-0,6
в % к предыдущему месяцу (SA)	3,1	-2,9	-	1,0	-0,6	3,4	-	-
Машиностроительный комплекс								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,4	-18,3	5,7	18,1	12,9	-14,0	-0,9	2,2
в % к предыдущему месяцу (SA)	6,6	-11,3	-	2,5	9,9	-8,4	-	-
Прочие производства								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,8	2,1	-2,5	-7,2	2,9	-2,3	2,4	-11,2
в % к предыдущему месяцу (SA)	-0,7	0,4	-	-1,2	0,1	-1,9	-	-
Обеспечение эл/энергией, газом и паром								
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,3	0,1	3,8	0,6	4,7	5,5	1,3	1,7
в % к предыдущему месяцу (SA)	0,3	-0,3	-	-1,5	0,9	2,3	-	-
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-3,4	-4,0	1,0	-0,3	1,1	2,1	-4,8	-0,8
в % к предыдущему месяцу (SA)	0,1	-1,3	-	-0,7	-0,2	-0,7	-	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

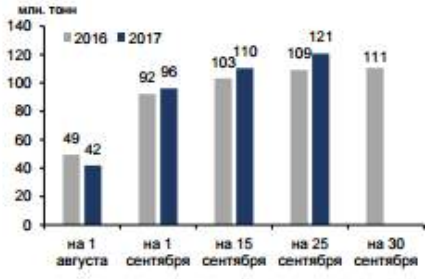
Индекс производства продукции сельского хозяйства в августе, как и ожидалось, вернулся к росту. В годовом выражении выпуск в отрасли увеличился на 4,7% г/г после падения в течение предыдущих двух месяцев. В помесячном выражении рост составил 1,8% м/м (с исключением сезонного и календарного факторов) после снижения на 0,2 % м/м месяцем ранее и околонулевой динамики в апреле–июне. Среди продуктов растениеводства наиболее существенный вклад в улучшение динамики сельского хозяйства внесли зерновые и зернобобовые. Если по состоянию

на 1 августа намолот зерна по сравнению с аналогичной датой 2016 года был ниже на 14,1%, то на 1 сентября он превысил показатель прошлого года на 4,2% (по данным Минсельхоза). Отставание в объемах производства овощей, за исключением свеклы и картофеля, в сельскохозяйственных организациях и крестьянских (фермерских) хозяйствах от показателей прошлого года за август сократилось с 35,2% до 20,2%.

Рис. 7. Динамика производства продукции сельского хозяйства

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 8. Сбор зерновых и зернобобовых культур

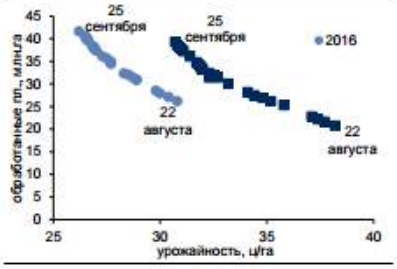


Источник: Росстат, Минсельхоз России, расчеты Минэкономразвития России

Рост производства в сельском хозяйстве в августе был связан главным образом с активизацией хода уборочной кампании. Неблагоприятные погодные условия весной и в начале лета, такие как низкая температура и интенсивные осадки на территории ряда субъектов Российской Федерации, способствовали более позднему созреванию сельскохозяйственных культур и, как следствие, сдвинули в среднем на 2-3 недели начало уборочных работ. По мере нормализации погоды в июле-августе ход уборочной кампании приблизился к обычному календарному графику. Если на 1 августа зерновые и зернобобовые были намолочены с площади, на 23,2% меньшей, чем годом ранее, то на 1 сентября отставание сократилось до 12,7%. Активизация уборки урожая наблюдалась и по овощам (кроме картофеля). По состоянию на 25 сентября, урожай зерновых превысил 120 млн. тонн. Рост был обеспечен как дальнейшей активизацией уборочной кампании (разрыв в площади, с которой был собран урожай, практически ликвидирован), так и увеличением урожайности (до 30,7 ц/га против 26,2 ц/га годом ранее). Показатели сбора овощей в сентябре вышли на уровень прошлого года, а по некоторым культурам наблюдается положительная годовая динамика. Урожай овощей (кроме свеклы и картофеля) в сельскохозяйственных организациях и крестьянских (фермерских) хозяйствах по состоянию на 25 сентября составил 2,0 млн тонн, сравнявшись с показателем на аналогичную дату прошлого года. При этом производство овощей закрытого грунта демонстрирует опережающий рост (23,7% г/г по состоянию на 14 сентября) на фоне увеличения инвестиций в тепличные комплексы в последние годы. Рост накопа сахарной свеклы (на 12,4% г/г) обеспечивается главным образом увеличением площади посадок в текущем году при сопоставимой урожайности.

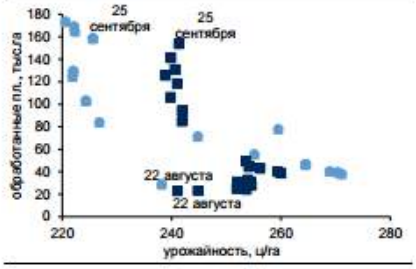
Разрыв в производстве картофеля постепенно сокращается, в том числе благодаря росту урожайности. Данные Минсельхоза указывают на сохранение значительного отставания по показателям сбора картофеля в сельскохозяйственных организациях и крестьянских (фермерских) хозяйствах, однако разрыв постепенно сокращается (по данным на 25 сентября, накопано на 11,9% меньше, чем годом ранее, тогда как по состоянию на 1 сентября разрыв составлял 40,5%). При этом увеличение урожайности позволяет частично компенсировать сокращение площади посадок относительно прошлого года (на 12,1%). Следует отметить, что оперативные данные Минсельхоза не учитывают сбор картофеля в хозяйствах населения, на долю которых в 2016 году приходилось около 80% производства данной культуры. Данные Росстата, включающие хозяйства всех категорий, в том числе хозяйства населения, указывают на менее существенное отставание сбора картофеля от показателей прошлого года (по состоянию на 1 сентября – на 8,3%). Таким образом, данные оперативной статистики позволяют ожидать продолжения уверенного роста производства сельскохозяйственной продукции в сентябре

Рис. 9. Урожайность зерновых и зернобобовых



Источник: Минсельхоз России, расчеты Минэкономразвития России

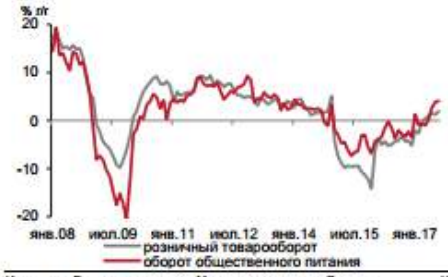
Рис. 10. Урожайность картофеля



Источник: Минсельхоз России, расчеты Минэкономразвития России

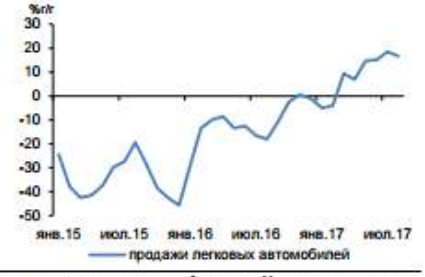
Потребительский спрос Августовская статистика подтвердила положительные тенденции в потребительском спросе, наблюдаемые в последние месяцы. В августе рост розничных продаж ускорился до 1,9% г/г (1,2% г/г в июле), в помесячном выражении со снятой сезонностью – до 0,3% м/м sa (0,1% м/м sa в июле). Кроме того, Росстат уточнил годовую динамику оборота розничной торговли за апрель-июль в сторону увеличения (в среднем на 0,3 п.п.). В результате товарооборот с начала года продемонстрировал рост на 0,2% г/г (до уточнения за 7 месяцев – снижение на 0,2% г/г).

Рис. 11. Восстановление потребительского спроса…



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

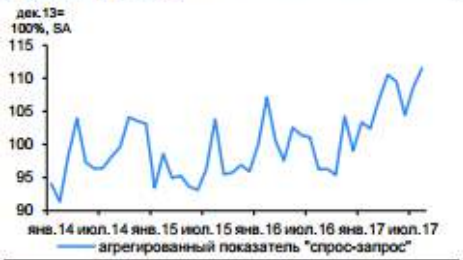
Рис. 12. …наиболее выражено в сегменте товаров длительного пользования



Источник: отчетность компаний, расчеты Минэкономразвития России

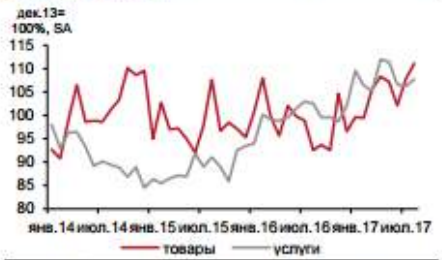
На восстановление потребительской активности указывают и другие индикаторы. В летние месяцы наблюдались положительные тенденции в предоставлении услуг общественного питания (4,1% г/г в августе после 3,9% г/г в июле и 2,7% г/г в июне). Индикатор потребительской активности «спрос-запрос»3 , основанный на данных о поисковых запросах по наиболее популярным товарам и услугам в Интернете, продолжил июльский рост, увеличившись на 2,6% м/м до 111,5 пункта в августе. Увеличение частоты интернет-запросов наблюдалось как по товарам, так и по услугам.

Рис. 13. Активность Интернет-запросов достигла максимума в августе



Источник: Google, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 14. Динамика запросов по потребительским товарам и услугам



Источник: Google, расчеты Минэкономразвития России

Динамика индекса потребительских настроений указывает на вероятное сохранение позитивных тенденций на потребительском рынке, в первую очередь в сегменте товаров длительного пользования. Индекс потребительских настроений, публикуемый Банком России, находится на восходящей траектории с начала 2016 года, при этом положительная динамика наблюдается по всем основным компонентам индекса. Но если в прошлом году восстановление потребительских настроений происходило в основном за счет ожиданий, то с начала текущего

года все больше респондентов отмечают улучшение своего текущего материального положения. При этом среди компонентов индекса наибольший рост продемонстрировал индекс крупных

покупок, который за январь-август прибавил 16 п.п. и достиг максимального с начала 2015 года значения (88 пунктов). Более позитивная оценка потребителями условий для совершения крупных покупок находит отражение в том числе в восстановлении автомобильного рынка: продажи легковых автомобилей продолжают расти двузначными темпами (16,7% г/г в августе после 18,6% г/г в июле).

Рис. 15. Потребительские настроения улучшаются

Рис. 16. Индекс крупных покупок достиг максимального за 2,5 года значения

Таблица 2. Индикаторы потребительской активности

	авг.17	июл.17	2кв17	июн.17	май17	апр.17	1кв17	2016
Реальная заработная плата								
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,7	3,1	3,4	3,9	2,8	3,7	2,4	0,8
в % к предыдущему месяцу (SA)	1,2	-0,8		0,8	0,2	0,3		
Номинальная заработная плата								
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,1	7,1	7,7	8,4	7,0	8,0	7,1	7,9
в % к предыдущему месяцу (SA)	1,0	-0,1		1,2	0,4	0,7		
Реальные располагаемые доходы								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,3	-1,0	-2,5	0,2	0,1	-7,4	0,0	-5,9
в % к предыдущему месяцу (SA)	-1,6	0,3		-1,1	3,4	-3,0		
в % к соотв. периоду предыдущего года с искл. валюты, недвижимости	-0,2	-0,7	-1,8	1,1	0,6	-6,7	2,0	-4,9
Оборот розничной торговли								
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,9	1,2	1,0	1,5	1,0	0,4	-1,6	-4,6
в % к предыдущему месяцу (SA)	0,3	0,1		0,2	0,2	0,1		
Продовольственные товары								
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,7	0,2	-0,4	-0,4	-0,1	-0,6	-3,0	-5,0
в % к предыдущему месяцу (SA)	0,5	0,4		-0,1	-0,1	0,3		
Непродовольственные товары								
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,1	2,2	2,2	3,2	2,1	1,3	-0,3	-4,2
в % к предыдущему месяцу (SA)	0,1	-0,2		0,5	0,3	0,2		
Платные услуги								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,3	0,9	0,6	0,6	1,2	-0,6	0,2	0,7
в % к предыдущему месяцу (SA)	-0,7	0,2		-0,2	0,1	0,0		

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Таблица 3. Показатели рынка труда

	авг.17	июл.17	2кв17	июн.17	май.17	1кв17	2016
Численность рабочей силы							
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,1	-1,3	-0,9	-1,2	-0,9	-0,3	0,1
млн. чел. (SA)	75,9	75,8	-	75,9	75,9	-	
Численность занятых							
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,8	-1,1	-0,5	-0,8	-0,5	0,1	0,1
млн. чел. (SA)	71,8	71,7	-	71,8	71,7	-	
Общая численность безработных							
в % к соотв. периоду предыдущего года	-6,1	-5,3	-8,9	-7,9	-8,3	-6,0	-0,5
млн. чел. (SA)	4,0	4,1	-	4,0	4,1	-	
Уровень занятости							
в % к населению в возрасте 15-72 (SA)	65,3	65,1	65,3	65,2	65,2	65,6	65,7
Уровень безработицы							
в % к рабочей силе /SA	4,9/5,3	5,1/5,4	5,2/5,3	5,1/5,3	5,2/5,3	5,6/5,2	5,5/-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

В августе основным драйвером роста инвестиционной активности оставалось строительство. Объем выполненных работ по виду деятельности «Строительство» в августе увеличился на 7,2% г/г (7,1% г/г в июле), а в помесячном выражении с очисткой от сезонности положительная динамика наблюдается на протяжении последних 6 месяцев. Увеличение активности в строительстве поддерживается оживлением на ипотечном рынке. В свою очередь восстановление строительного комплекса благоприятно отражается на производстве строительных товаров, рост которого, по оценке Минэкономразвития, в августе составил 2,9% г/г (7,6% г/г месяцем ранее).

Динамика предложения машиностроительной продукции инвестиционного назначения – как отечественной, так и зарубежной – продолжила коррекцию после высоких темпов роста во

2кв17. Производство машин, оборудования и транспортных средств инвестиционного назначения в августе замедлилось до 3,7% г/г по сравнению с 5,2% г/г в июле и 11,0% г/г во 2кв17. Годовые темпы роста импорта машин и оборудования инвестиционного назначения из стран дальнего зарубежья в стоимостном выражении в августе снизились до 26,7% г/г по сравнению с 39,5% г/г в июле и 34,3% г/г во 2кв17. В реальном выражении снижение могло быть более значительным: рост индекса физического объема импорта инвестиционных товаров в июле замедлился до 18,4% г/г (37,2% г/г в 2кв17). В целом данные за август указывают на продолжение роста инвестиций в основной капитал более умеренными темпами. Годовые темпы роста инвестиций во втором полугодии, вероятно, будут уступать показателям января-июня (4,8% г/г) за счет исчерпания эффекта низкой базы начала 2016 года (в III квартале 2016 года рост составил 0,5% г/г после сокращения на 1,4% г/г в первом полугодии).

Таблица 4. Показатели инвестиционной активности

	авг.17	июл.17	2кв17	июн.17	май.17	апр.17	1кв17	2016	2015
Инвестиции в основной капитал									
в % к соотв. периоду предыдущего года			**6,3**				**2,3**	**-0,9**	**-10,1**
в % к предыдущему периоду (SA)			2,6				2,4		
Строительство									
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,2	7,1	3,2	5,3	3,8	-0,4	-4,3	-4,3	-4,8
в % к предыдущему периоду (SA)	0,4	0,7	2,1	0,5	1,1	1,3	-0,5		
Производство инвест. товаров[5]									
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,2	6,8	5,2	6,6	9,8	-0,8	-0,2	-2,2	-5,1
в % к предыдущему периоду (SA)	-1,4	-2,4	2,6	0,9	7,3	-4,9	-0,2		
Импорт инвестиционных товаров[6]									
в % к соотв. периоду предыдущего года		18,4	37,2	43,0	44,5	24,7	7,7	5,0	-30,1
в % к предыдущему периоду (SA)		-9,0	11,2	-1,3	10,2	-0,6	9,2		
Грузоперевозки инвест. товаров[7]									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-10,7	-10,7	-6,4	-9,2	-5,8	-3,9	-3,2	5,2	-8,1
в % к предыдущему периоду (SA)	-0,7	-2,0	-2,7	-2,2	-2,5	-0,9	8,5		

[5] Индекс производства инвестиционных товаров рассчитан на основе индексов физического объема производства отдельных видов экономической деятельности, доли рассчитаны на основе стоимостных объемов отгрузки в 2016 году по каждому виду деятельности.
[6] Индекс импорта инвестиционных товаров рассчитан на основе физических объемов импорта отдельных товаров, доли рассчитаны на основе стоимостных объемов импорта в текущем году по каждому товару.
[7] Индекс погрузки инвестиционных товаров железнодорожным транспортом рассчитан путем нормирования суммы погрузки трех типов грузов – строительных грузов, цемента и машин и оборудования.

26 сентября 2017 года *Страница 12*

Источник:: http://economy.gov.ru/

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Согласно п. 10 ФСО № 7, для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

Объектом оценки является: 4 Земельных участка, земли населенных пунктов» с разрешенным использованием для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей

Объекты оценки расположены: Москва, п. Михайлово-Ярцевское, вблизи д.Сенькино-Секерино

., коммуникации отсутствуют. Инфраструктура района не развита.

Таким образом, можно сделать вывод, что Объект оценки относится к земельным участкам для сельскохозяйственного производства. На основании вышеизложенного, а также описания, приведенного в разделе 3. «Характеристика объекта оценки», альтернативные варианты использования оцениваемого объекта не рассматривались.

Учитывая, что Объект оценки расположен по адресу Москва, п. Михайлово-Ярцевское, вблизи д.Сенькино-Секерино., далее проводится исследование рынка земельных участков в Московской области.

Рынок недвижимости, его структура и объекты

Рынок недвижимости – сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка). В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает: объекты недвижимости

- субъекты рынка
- процессы функционирования рынка
- механизмы (инфраструктуру) рынка.
- Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования). По физическому статусу выделяют:

земельные участки;

- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

В соответствии с ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории: земли сельскохозяйственного назначения;

- земли населенных пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания,
- телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

Земельные участки в городах, поселках, других населенных пунктах в пределах их черты (земли особо охраняемых территорий и объектов) в соответствии с градостроительными регламентами делятся на следующие территориальные зоны: жилая;

- общественно-деловая;
- производственная;
- инженерных и транспортных инфраструктур;

- рекреационная;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;
- военных объектов;
- иные территориальные зоны.

- жилье (жилые здания и помещения):
- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для
- постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.); индивидуальные и двух - четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая- застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа – коттеджи, таунхаусы); коммерческая недвижимость:
- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.

промышленная недвижимость:

- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного
- назначения; мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи;
- склады, складские помещения.
- недвижимость социально-культурного назначения:
- здания правительственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

Сегментирование земельного рынка

Земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- земли сельскохозяйственного назначения; -
земли населенных пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда; - земли водного фонда;
- земли запаса.

Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий. В соответствии с законодательством возможен перевод земельного участка из одной категории в другую. Целевым назначением и разрешенным использованием образуемых земельных участков признаются целевое назначение и разрешенное использование земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки. Земельные участки могут быть выведены из оборота либо ограничены в обороте. Земельные участки, отнесенные к землям, изъятым из оборота, не могут предоставляться в частную собственность, а также быть объектами сделок, предусмотренных гражданским законодательством. Земельные участки, отнесенные к землям, ограниченным в обороте, не предоставляются в частную собственность, за исключением случаев, установленных федеральными законами. Каждый земельный участок, сведения о котором внесены в государственный кадастр недвижимости, имеет не повторяющийся во времени и на территории Российской Федерации государственный учетный номер (кадастровый номер).

Кадастровые номера присваиваются объектам недвижимости органом кадастрового учета. Все земельные участки, независимо от форм собственности, подлежат государственному кадастровому учету.

1 марта 2008 года вступил в силу Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости», в соответствии с которым создается единый систематизированный свод сведений о недвижимом имуществе.

Объектами государственного кадастрового учета являются земельные участки, здания, сооружения, помещения, объекты незавершенного строительства.

Обзор рынка земельных участков

В практике отечественного градостроительства, малоэтажным принято считать комплекс зданий, этажность которых не превышает трех этажей. Однако, учитывая имеющиеся тенденции по общему росту этажности при комплексном жилищном строительстве, с учетом современного состояния рынка недвижимости, мы считаем целесообразным пересмотреть данное определение.

Для определения \”малоэтажный комплекс\” мы используем следующие критерии:

Дома с квартирами.

Этажность не более 9-ти этажей.

Расчетная плотность застройки не должна превышать 250 чел/га.

Придомовая территория – общественная, без выделения участков собственникам квартир (в аренду или собственность).

В каждом доме существует подъезд (на несколько квартир).

В каждом подъезде существуют общественные зоны: холлы, лестничные пролеты.

В домах есть техподполья или техэтаж/чердак, откуда разводятся, и где собраны коммуникации со всего дома: водопровод, канализация и пр.

Дома оборудованы как минимум пожарной сигнализацией.

В домах существует понятие сантехнического стояка, общего для нескольких квартир.

За состояние стояков и прочих общественных зон ответственна эксплуатирующая организация, на балансе которой состоит здание (комплекс). Эксплуатирующая организация отвечает также за состояние общественных территорий внутри домов: холлы, лестницы, кровля дома, придомовой территории (газоны, клумбы, площадки детские и пр.).

Классификация малоэтажных загородных комплексов

Класс определяется сочетанием местоположения и характеристик собственно проекта. При этом, будем честными, такой формат проживания за городом в принципе не может быть элитным, как бы этого не хотелось застройщику.

На сегодняшнем рынке представлено две категории малоэтажной застройки:

эконом-класс

бизнес-класс

Основные отличительные характеристики категории \”бизнес\” от категории \”эконом\”:

огороженная, охраняемая благоустроенная территория

организованная автомобильная парковка

высота потолков не менее 2,9м в чистоте

Первоочередным фактором для определения класса является местоположение, хотя есть примеры, когда недостатки местоположения компенсируются высокими качественными характеристиками проекта. Внутри категорий можно достаточно широко подразделять подкатегории, по различным признакам: местоположению, цене, количеству квартир, используемым материалам строительства, развитости инфраструктуры и сервисов, инженерному оснащению, удаленности от Москвы и пр.

История и тенденции развития сегмента малоэтажных жилых комплексов в Подмосковье Первыми были малоэтажные дома, строившиеся в середине-конце 90-х (таких единицы): у этих объектов как правило не было ни собственной территории, ни гаражей, ни инфраструктуры. Сейчас все необходимые элементы закладывается при проектировании комплексов, учитывается наработанный опыт: строятся именно комплексы, как правило, на территории минимум 1-1,5 га и состоящие из нескольких корпусов.

Для дорогих загородных комплексов (со стоимостью квадратного метра свыше 1500$) характерна ситуация, когда квартиры продаются до года-полутора после ГК, это нормальная ситуация, обусловленная в первую очередь ценовой политикой инвесторов, изначально заявляющих максимально возможные цены.

Если цены невысоки, то при удачном местоположении и приемлемом качестве строительства все квартиры комплекса продаются до сдачи, а иногда даже до окончания строительных и отделочных работ. Так было, например, с комплексом \"Лесная усадьба\" по Ильинскому ш., продажи в котором велись в 2001-2002-м годах.

Во многих случаях в рамках одного комплекса существуют и коттеджи, и таунхаусы, и многоквартирные дома. Такая ситуация как правило характерна для масштабных проектов, где территория комплекса измеряется десятками гектар: застройщик желает охватить максимально целевые аудитории, при этом стараясь не допустить переизбытка предложения по какой-либо из аудиторий. Такой подход и рождает разнообразные по типу жилья предложения в рамках одного комплекса. Кроме того, такой подход делает комплекс более привлекательным визуально: позволяет уйти от однообразия.

Поскольку масштабных проектов не очень много, такая ситуация не является наиболее распространенной. В качестве таких масштабных проектов, можно отметить:

ЖК \"Опалиха\" по Волоколамскому ш.,

\"Зелёный квартал\" в Ивантеевке,

ЖК \"Эдем\" по Пятницкому ш.,

ЖК \"Жемчужина\" по Минскому ш.,

из проектируемых: – ЖК \"Сосновый бор\" в г.Королёв.

Сейчас, по нашим подсчетам, на рынке (первичном и вторичном) представлено не менее 18-ти малоэтажных комплексов, постройки начиная с 2000-го года.

Ценовой диапазон очень широк: в эконом-классе он колеблется от 400$/м (г.Серпухов) до 850$/м, в бизнес-классе – от 700$/м до 6000$/м (Жуковка).

Сегмент малоэтажных жилых комплексов в ценовом отношении столь же динамичен, как и другие сегменты рынка жилья Московского региона. В качестве иллюстрации, мы приводим график динамики цен предложения в ЖК \"Семь звёзд\" с момента начала продаж и прогнозом до конца 2005 года.

Обзор перспектив малоэтажного жилого строительства

Строительство малоэтажных загородных комплексов, это, безусловно, тенденция. Причем очень показательно демонстрирующая, что потребители жилой недвижимости пусть медленно, но верно идут к европейским стандартам в понимании комфорта проживания: все чаще выбирают жилье, ставя во главу угла экологичность жилья, а не только возможность быстро доехать до работы и пешком водить детей в школу или детсад. Ведь по стоимости квартиры в жилых комплексах бизнес-класса сопоставимы со стоимостью квартир в Москве, пусть зачастую и несколько меньшей площади.

Число малоэтажных комплексов в последние три года растет, хоть и не в геометрической прогрессии. И по мере смены приоритетов в сознании потребителей жилья, с транспортной доступности, на экологичность и комфорт, темпы роста спроса на квартиры в малоэтажных загородных комплексах будут постоянно расти.

Достоинства и недостатки малоэтажных загородных комплексов, как формата жилья

Основное достоинство такого формата проживания – сочетание экологичности (как в силу расположения в Подмосковье, так и в силу визуальной экологичности невысоких зданий) с комфортом: плотность населения, как правило, не превышает 100-150 чел/га. Такой показатель наиболее близок к европейским стандартам качественного, комфортного и экологичного проживания, в отличие от наиболее распространенной многоэтажной застройки, где плотность населения часто превышает 500 чел/га.

Эксплуатационные расходы в малоэтажных жилых комплексах намного меньше, чем для индивидуального жилья – коттеджей или таун-хаусов и сравнимы с расходами в обычных многоквартирных домах. Коммуникации, как и в многоквартирных домах, – центральные. По сравнению с коттеджами и таун-хаусами, квартиру можно запереть и спокойно уехать, не беспокоясь, что кто-либо залезет на твой участок.

Особенно важна в климатических условиях Московского региона уборка снега зимой – это основное в части качества работы эксплуатирующей организации по придомовой

территории. Тогда как для коттеджа – за состояние собственного участка земли отвечает владелец, а это – уборка снега зимой (основная головная боль) высадка и стрижка газонов, клумб и пр. беспокойства.

Малоэтажный жилой комплекс – это намного более престижное и комфортное проживание, по сравнению с квартирой в обычных многоэтажках, в первую очередь, потому что нет характерного для многоэтажных многоквартирных домов \”муравейника\”: ты приезжаешь в свой комплекс, там все тихо-спокойно, соседей мало, никто не шумит – очень успокаивающая и умиротворяющая атмосфера; территория возле дома не заставлена машинами так, что невозможно подойти к подъезду. Хочешь погулять с ребенком – нет проблем, не надо занимать очередь на качели, как во дворах панельных многоэтажек в Москве.

На охраняемой территории малоэтажного комплекса дети в гораздо большей безопасности, их можно отпускать без взрослых, не опасаясь криминала. По социальному статусу, в таких комплексах, как правило, все квартиры идут на продажу, что в совокупности с небольшим числом квартир, гарантирует если не единый, то хотя бы близкий и достаточно высокий и однородный социальный статус проживающих. Объем инфраструктуры зависит от размеров комплекса, числа квартир: чем масштабнее проект, тем шире инфраструктура.

В основном малоэтажные комплексы расположены вблизи МКАД, поэтому транспортная доступность достаточно хорошая. Отдельные предложения в эконом-классе представлены и в удаленных от Москвы подмосковных городах, например, в Серпухове.

К сожалению, часто малоэтажные комплексы расположены обособленно относительно крупных подмосковных населенных пунктов, и с подъездом на общественном транспорте бывают проблемы.

В сравнении с коттеджами, как недостаток можно выделить отсутствие собственного участка земли.

В сравнении с многоэтажными домами недостатками во многих случаях являются отсутствие лифта и мусоропровода. Наиболее характерно это для комплексов, этажность которых не превышает 4-5-ти этажей (при этой этажности, по строительным нормам и правилам, лифты и мусоропровод для жилых зданий необязательны). Хотя, с учетом часто распространенного низкого качества уборки мусора и загрязненности площадок, где расположены клапаны сбора мусора, отсутствие мусоропровода может восприниматься и как достоинство.

Наиболее распространенные недостатки представленных на рынке малоэтажных жилых комплексов

Очень большие (более 100 кв.м, зачастую, двухуровневые) квартиры – иногда их проектируют, как таун-хаусы, с отдельными входами: эти квартиры оказались наименее востребованными.

Квартиры на первых этажах: менее востребованы рынком, чем на более высоких этажах.

Неразумно большое число квартир площадью более 100 кв.м, – спрос, наоборот, наиболее высок на квартиры до 100 кв.м: даже по бизнес-классу наиболее востребованы площади 60-90 кв.м.

Плохая доступность общественным транспортом.

Отсутствие лифта.

Отсутствие мусоропровода.

Наиболее распространенные мотивы для покупки квартир в малоэтажных комплексах

Обобщенно, лейтмотив приобретения квартиры в малоэтажном загородном комплексе может звучать так: \”Экология и комфорт загородного жилья в сочетании с удобством и практичностью городской квартиры\”.

В 90% случаев экология входит в тройку наиболее важных причин покупки, наряду с надежностью компании и приемлемой ценой.

Для семей, в первую очередь планирующих детей, и с маленькими детьми, основным мотивом является экология проживания, как залог здоровья детей.

Также, малоэтажные комплексы интересны всем, кто любит проводить время на природе, размеренное спокойное проживание, здоровый образ жизни.

Если мы рассмотрим потребительские предпочтения покупателей загородных малоэтажных комплексов, заметно существенное отличие от спроса на многоквартирные дома, сходство с таунхаусами, и огромный разрыв с предпочтениями к коттеджам.

Для многоэтажных домов в Подмосковье характерно преобладание спроса на небольшие квартиры – одно и двухкомнатные, в совокупности покрывающие 82% от спроса. Для малоэтажных комплексов характерно более равномерное распределение спроса по типам квартир, с большим упором на середину – двух-трехкомнатные квартиры (в совокупности, 72% от спроса). При этом, следует учитывать, что в малоэтажных комплексах, по сравнению с многоквартирными домами, площади квартир одного типа на 10-30% больше: например, средняя площадь двухкомнатной квартиры в многоквартирном доме составляет 55-65 кв.м, а в малоэтажном комплексе 75-90 кв.м.

Сравнивая малоэтажные загородные комплексы с коттеджами, следует отметить основное на наш взгляд отличие в мотиве приобретения: коттедж, как правило, является вторым жильем, в то время как квартира в малоэтажном комплексе приобретается в качестве основного места проживания. Одного класса и функционала коттедж и квартира в малоэтажном комплексе существенно отличаются по количественным характеристикам: площади дома и полной стоимости объекта: коттедж, в среднем, вдвое дороже аналогичной (по классу) квартире и, как правило, вдвое больше по площади. В связи с этим, мы можем в качестве одного из мотивов приобретения квартиры в малоэтажном комплексе выделить экономику: при аналогичном классе (набор сервисов, инженерное оснащение и инфраструктура) и функционале (число спален) квартира в малоэтажном комплексе существенно более экономична, как по цене приобретения, так (что уже отмечено нами выше) и по стоимости эксплуатации.

Наиболее близки по своим потребительским характеристикам квартиры в малоэтажных комплексах к таунхаусам. Общими моментами здесь являются:

формат проживания – \”таун-хаус\”=\”городской дом\”: групповое проживание нескольких семей в рамках одного здания (комплекса зданий);

совместная эксплуатация зданий группой собственников;

низкая плотность населения жилой территории;

общий коммуникационный узел: ввод и выход электричества, водоснабжения, канализования;

отсутствие лифтов и мусоропровода.

В качестве основных отличий квартир в малоэтажном комплексе от таунхаусов следует выделить:

наличие у таун-хаусов приусадебного участка (в собственности или аренде собственника жилой единицы);

отдельный вход, можно сказать, отдельный подъезд для каждой жилой единицы у таун-хаусов;

обособленность коммуникационных стояков – отдельные для каждой жилой единицы;

у каждой жилой единицы своя крыша;

таунхаус, как правило, имеет два уровня, и общая площадь его не менее 80 кв.м;

как правило, каждый таунхаус имеет собственный обособленный гараж (обычно встроен в первом/цокольном этаже жилой единицы).

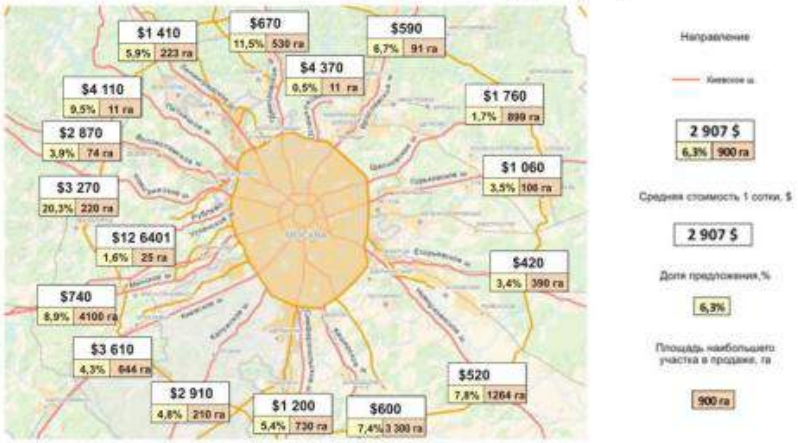
По цене аналогичные квартиры в малоэтажных комплексах и таунхаусы сопоставимы. Оба эти типа жилья имеют примерно поровну достоинств и недостатков друг перед другом.

Предложение Совокупный объем текущего оптового предложения с\х земель и земель под дачное и жилищное строительство (в том числе малоэтажное) на конец 1 квартала 2016 г. оценивается на уровне 35,7 тыс. га, что на 14% превышает объем предложения на конец 2015 г. Более половины предложения (55,9%) оптового рынка земельных участков Московской области сосредоточено на 5 направлениях: Новорижском (20,3%), Дмитровском (11,5%), Минском (8,9%), Новорязанском (7,8%) и Каширском (7,4%). Доля остальных направлений составляет

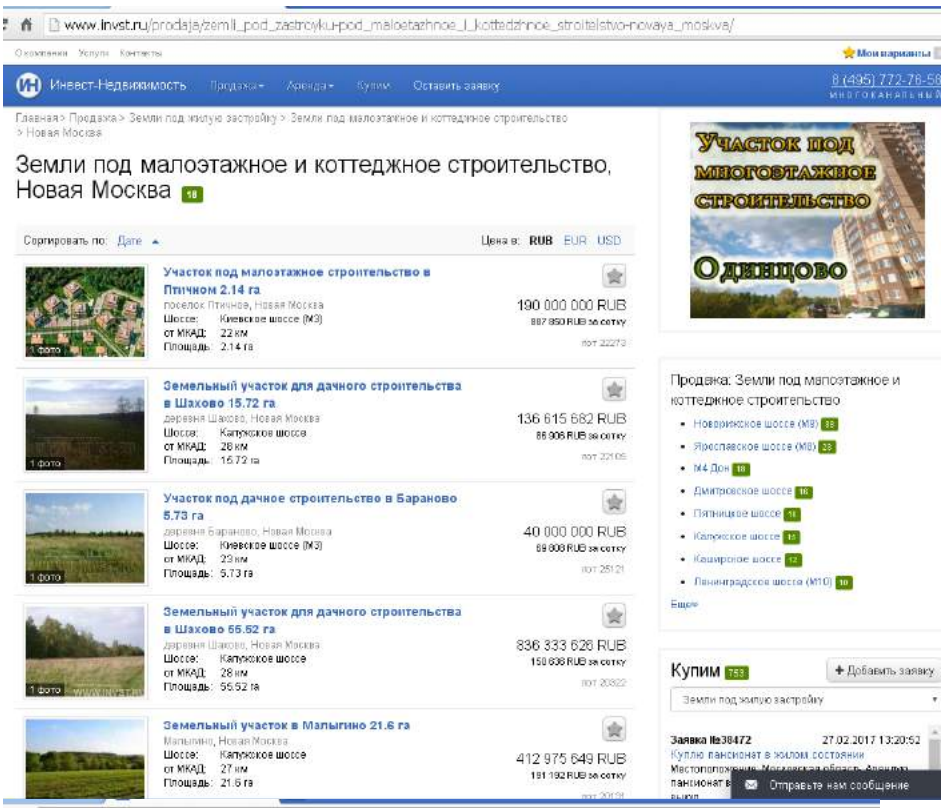
менее 7%. Наибольший объем предложения сконцентрирован в средней по удаленности от МКАД зоне Подмосковья: 36% участков приходится на зону 31 – 80 км. На участки в зоне 16 - 30 км приходится 19% участков. Средний размер земельного участка на оптовом рынке земли Подмосковья в 1 квартале 2016 г. составил 43,6 га, увеличившись по сравнению с аналогичным показателем 4 квартала 2015 г. на 8%. При этом наиболее крупные по площади земельные наделы были выставлены на продажу на Минском и Каширском направлении: 4100 га и 3300 га соответственно. Ценовая ситуация На оптовом рынке земли Подмосковья сохраняется тенденция по снижению средних цен за счет ухода с рынка некоторых дорогих предложений. Так, средняя стоимость 1 сотки по итогам 1 квартала 2016 г. составила $1 890, снизившись относительно 1 квартала 2015 г. на 40,9%. Лидером по стоимости 1 сотки земли традиционно является Рублево-Успенское направление, где средняя стоимость 1 сотки составила $12,6 тыс., на втором месте - Осташковское ш. – $4,4 тыс. На третье место по стоимости сотки земли в 1 квартале 2016 г. вышло Пятницкое ш.– $4,1 тыс. Средняя стоимость сотки земли Подмосковье зависит от удаленности лотов от МКАД. Так, средняя стоимость 1 сотки земли в Ближнем Подмосковье (удаленность до 15 км от МКАД) в конце 1 квартала 2016 г. составила $7,3 тыс

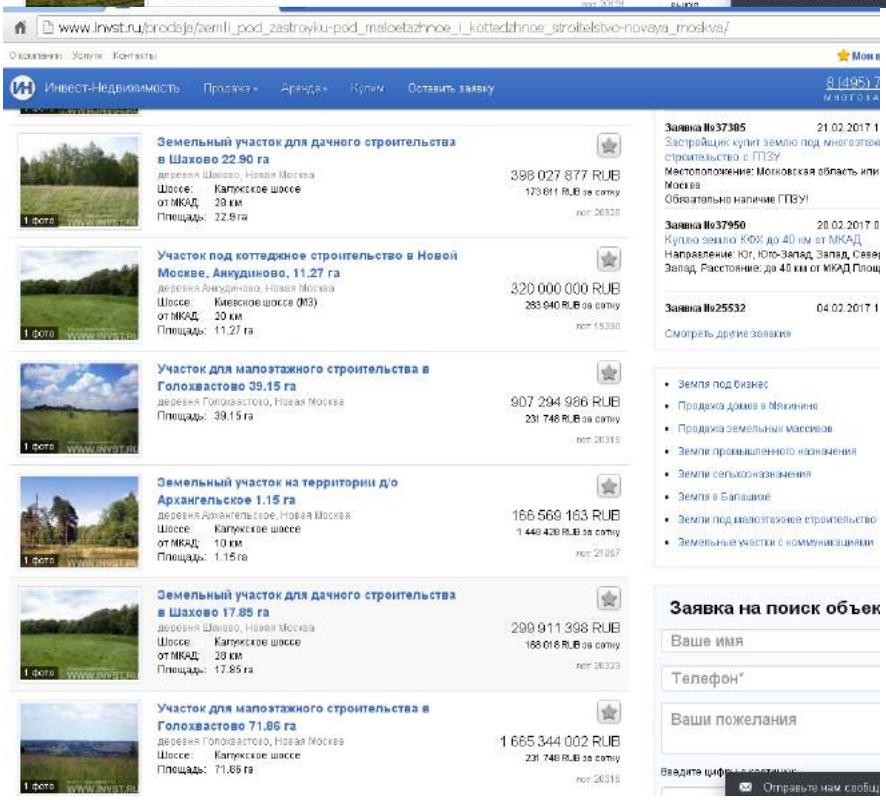
Для отдельных предложений на рынке стоимость 1 сотки в районе Рублево-Успенского шоссе достигает $25 – 50 тыс. В Дальнем Подмосковье (от 120 км) средняя стоимость 1 сотки земли составила $161. При этом в Дальнем Подмосковье стоимость 1 сотки достигала $4,5 тыс. на участки, расположенные вблизи «Большой воды» (на береговой линии Иваньковского и Рузского вдхр.). На участки, расположенные в экологически чистой зоне возле заповедника Завидово, стоимость 1 сотки достигала $4,8 тыс., однако доля данных предложений мала.

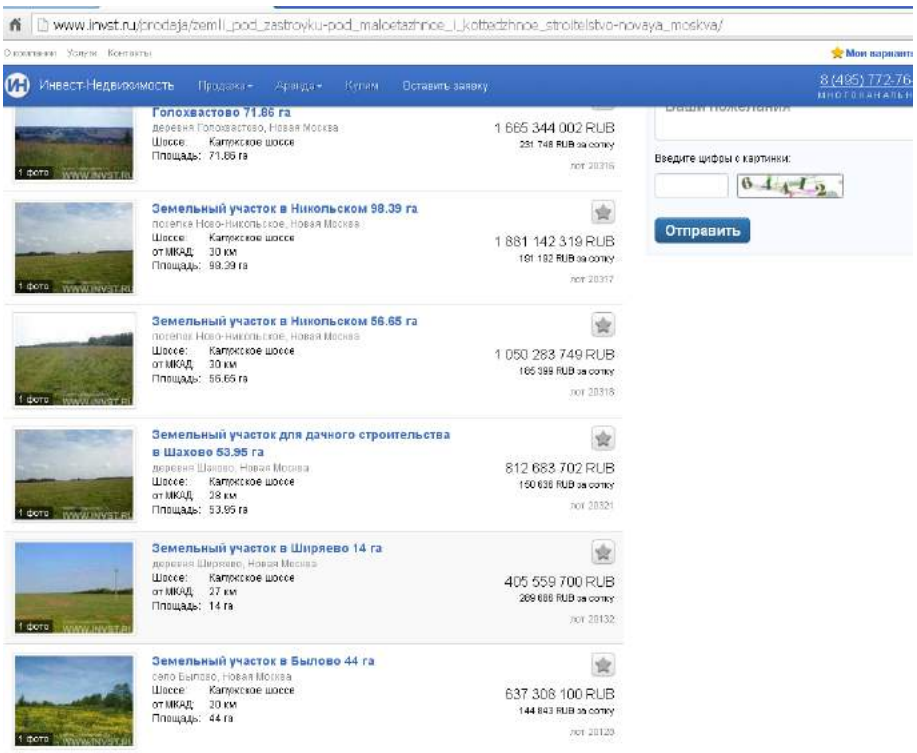
Структура предложения земельных участков Подмосковья по направлениям, средняя стоимост наибольший по площади участок в продаже, март 2016 г.



Источник: Blackwood


www.invst.ru/prodaja/zemli_pod_zastroyku-pod_maloetazhnoe_i_kottedzhnoe_stroitelstvo-novaya_moskva/
Инвест-Недвижимость
Земли под малоэтажное и коттеджное строительство, Новая Москва
Участок под малоэтажное строительство в Птичном 2.14 га
190 000 000 RUB
Земельный участок для дачного строительства в Шахово 15.72 га
136 615 682 RUB
Участок под дачное строительство в Бараново 5.73 га
40 000 000 RUB
Земельный участок для дачного строительства в Шахово 55.52 га
836 333 628 RUB
Земельный участок в Малыгино 21.6 га
412 975 649 RUB
Участок под многоэтажное строительство
Одинцово
Продажа: Земли под малоэтажное и коттеджное строительство
Купим
Заявка №38472
Куплю пансионат в жилом состоянии
Отправьте нам сообщение


www.invst.ru/prodaja/zemli_pod_zastroyku-pod_maloetazhnoe_i_kottedzhnoe_stroitelstvo-novaya_moskva/
Инвест-Недвижимость
Земельный участок для дачного строительства в Шахово 22.90 га
398 027 877 RUB
Участок под коттеджное строительство в Новой Москве, Анкудиново, 11.27 га
320 000 000 RUB
Участок для малоэтажного строительства в Голохвастово 39.15 га
907 294 986 RUB
Земельный участок на территории д/о Архангельское 1.15 га
166 569 163 RUB
Земельный участок для дачного строительства в Шахово 17.85 га
299 911 398 RUB
Участок для малоэтажного строительства в Голохвастово 71.86 га
1 665 344 002 RUB
Заявка №37385
Заявка №37950
Заявка №25532
Смотреть другие заявки
Заявка на поиск объек
Ваше имя
Телефон*
Ваши пожелания



Исходя из обзора рынка земельных участков Новой Москвы диапазон цен на земли под малоэтажную застройку составляет от 60 000 руб/сот. До 1 448 428 руб./сот. в зависимости от местоположения, наличия коммуникаций, подъездных путей.

Анализ основных ценообразующих факторов

Развитие земельных рынков находится в самой непосредственной связи с развитием рынка недвижимости. Земельный рынок Подмосковья - один из самых динамично развивающихся рынков России, так как основной тенденцией последнего времени (несмотря на кризисные тенденции) является повышенный спрос на земельные участки в пригороде - как со стороны инвесторов, так и покупателей жилья из Москвы, для постоянного проживания за городом. Растет количество коттеджных поселков, крупных логистических центров, развивается частное строительство. Подмосковные земли становятся предметом пристального внимания все большего круга лиц и привлекают новых участников. Сегодня этот рынок притягивает к себе значительное количество крупных инвесторов, девелоперов, риэлторов, состоятельных частных лиц. Рынок подмосковной земли условно делится по направлениям и по удаленности от МКАД. По направлениям цена и ликвидность зависят от исторически сложившихся предпочтений и потенциала развития.

1) Запад - самое дорогое и ликвидное направление.

2) Юго-западное и северо-западное направления за последнее время заметно возросли в цене.

3) Восточные направления пока, кроме определенных мест, не являются привлекательными по экологическим и транспортным показателям.

4) Южное направление — Симферопольское и Каширское шоссе, трасса Москва — Дон — исторически гораздо менее развито, однако относительно высокое качество дорог и хорошая экологическая обстановка делают его весьма перспективным.

По удаленности земли Подмосковья условно делятся на три кольца: Первое кольцо (0 - 30 км — от МКАД до «бетонки»), второе (30 -60 км — от первой до второй «бетонки») и третье (60—100 км — до границ Московской области, в отдельных местах до 200 км). Большую часть занимают земли лесного фонда и сельскохозяйственного назначения.

В Московской области находится достаточное количество земель для продажи, однако, привлекательных участков (с коммуникациями, разрешительной документацией, достоинствами

природного ландшафта) с точки зрения девелоперов немного. Ограниченность предложения участков в ближнем Подмосковье, приводит к росту интереса к отдаленным территориям (более 100 км от МКАД).

Наибольшее количество предложений наблюдается в Наро-Фоминском, Рузском и Волоколамском районах. Особый интерес представляют Красногорский, Одинцовский, Наро-Фоминский и Истринский районы. Площадь земель, их удаленность от Москвы, достоинства природного ландшафта имеют огромное значение и влияют на цену земельного участка. Также определенное значение имеет план развития прилегающей территории (кому принадлежат земли и что с ними планируют делать впоследствии).

Общие критерии при выборе земельного участка: направление; расстояние от МКАД; размер; транспортная доступность; социальное окружение; статус земли и категория; наличие коммуникаций, водоема (река, пруд, озеро); леса по границам и на самой территории участка; юридические аспекты.

Общая площадь Московской области составляет 4 млн. 579,9 тыс. га. Вместе с тем, земельный рынок Московской области пока формируется в основном из двух категорий земель: • земель сельскохозяйственного назначения — 1 млн. 743,8 тыс. га, • земель населенных пунктов — 501,3 тыс. га. Большое влияние на стоимость земли оказывает степень развитости инфраструктуры.

Так, участки на хорошо освоенных землеотводах ценятся значительно дороже, чем нанеосвоенных. Увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций9 можно дифференцировать следующим образом: - транспортные подъездные пути – 15-20%; - электроэнергия – 15-25%; - газоснабжение – 10-25%; - остальное (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи) – 5- 15%.

Согласно данным аналитического департамента Ассоциации застройщиков Московской области, на рынке Московской области наблюдается стагнация.

Деятельность компаний, направленная на увеличение земельного банка, сокращается на фоне снижения рентабельности девелоперских проектов и рекордных объемов ввода жилья в последние годы. Как показывает практика прошлых кризисов, на любую экономическую нестабильность загородный рынок всегда реагирует снижением спроса, активные продажи продолжаются только в самых привлекательных по цене и качеству проектах. Пытаясь компенсировать убытки от снизившегося спроса на дома, девелоперы коттеджных поселков выбрасывают на рынок «участки без подряда», заманивая покупателей серьезными дисконтами. Скидки доходят до 50%. Однако, покупателей, приобретающих участки с расчетом «на будущее», подстерегают традиционные «потребительские» риски, с которыми уже столкнулись те, кто купил землю в кризис 2008 года.

Речь идет о невыполнении девелоперами своих обязательств по строительству дорог, подведению коммуникаций, созданию социальной и бытовой инфраструктуры, службы эксплуатации и т.д. К новым обременениям покупателя, собирающегося возводить дом в отдаленной перспективе, добавляются расходы на содержание участка (в том числе и налоги, которые продолжают расти). В наиболее непростых условиях сегодня, конечно, оказались крупные землевладельцы. Их активы продолжают дешеветь, возможностей реализовать наделы оптом практически не осталось (девелоперы, ранее покупавшие землю впрок, сейчас активно от нее избавляются), а расходы на содержание резко выросли из-за увеличившегося налогового бремени. Лендлордам, имеющим в собственности сельхозугодья, немного проще с налогами, однако они должны продолжать инвестировать в обработку земель, в противном случае слишком велики риски ее изъятия государством под предлогом нецелевого использования.

В однозначном минусе оказались спекулянты - те, кто скупал участки в надежде в дальнейшем выгодно их продать. Нелегко приходится и банкам, которые выдавали кредиты под залог земельных угодий: ценность этих активов не только резко упала, но и требует постоянных, причем растущих, вложений. Таким образом, для «непрофильных» собственников земля из актива превратилась в огромную проблему. Можно предположить, что в выигрыше окажутся те землевладельцы, которые будут готовы вступать в альянсы с профессиональными девелоперами,

умеющими создавать востребованный аудиторией продукт. В настоящее время для застройщиков недвижимости существуют высокие риски. Нынешний инвестор, готовый купить земельный участок, не готов платить за землю. Он рассматривает вариант совместного вхождения в проект с собственником участка, и взять на себя, к примеру, разработку документации, решение вопросов с коммуникациями. Собственник вкладывает в проект землю, инвестор - все остальное, а затем происходит расчет готовым жильем. Если стоимость участка составляет 15-20% от общего объема инвестиций, высчитывается доля собственника земли, и собственник с инвестором становятся партнерами по проекту. Однако законодательство не защищает интересы миноритариев (а собственник земли в девелоперском проекте становится миноритарием). Инвесторы, в свою очередь, не готовы покупать землю за деньги, тем более, если участок не подготовлен к сделке. В результате многие крупные инвесторы так и не находят подходящего для себя продукта, несмотря на долгие переговоры с собственниками.

В ходе анализа рынка, нормативно-методической базы оценки, в том числе ФСО № 7, а так же согласно данным исследований, проведенным Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки (Справочник оценщика недвижимости – 2016, том.3.Земельные участки, под ред.Лейфера Л.А, выявлены следующие ценообразующие факторы (элементы сравнения): 1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав 2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки 3. Условия продажи 4. Условия рынка (изменение цен за период между датами сделки и оценки) 5. Условия рынка (скидки к ценам предложений) 6. Вид использования и (или) зонирование 7. Местоположение 8. Физические характеристики объекта (площадь) 9. Физические характеристики объекта (рельеф) 10. Экономические характеристики 11. Наличие движимого имущества 12. Другие характеристики (элементы) влияющие на стоимость (обеспеченность инженерными коммуникациями)

В меньшей степени на стоимость земельного участка влияют инженерно- геологические условия и асфальтирование участка. При анализе условий финансирования рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, для объекта-аналога и планируемой для объекта оценки.

При этом возможны варианты:

- Продавец кредитует покупателя по части платежа за покупку с условиями, отличающимися от условий на рынке капитала (процент по кредиту ниже рыночного) или предоставляет ему беспроцентную отсрочку платежей.

- Платеж по сделке с объектом-аналогом полностью или частично осуществляется не деньгами, а эквивалентном денежных средств (уменьшается сумма наличных денег, участвующих в сделке), в том числе путем: передачи пакета ценных бумаг, включая закладные; передача материальных ресурсов.

В этом случае осуществляется оценка рыночной стоимости упомянутого платежного средства и именно сумма, соответствующая этой стоимости (а не сумма, указанная в договоре купли-продажи недвижимости) считается ценой (или соответствующей частью цены) сделки. Нестандартные условия финансирования не типичны для рынка земельных участков, данный фактор практически не влияет на цены предложений земельных участков.

В большей степени на стоимость земельного участка оказывает влияние такого фактора как месторасположение. Влияние данного фактора в зависимости от категории земли и ее назначения, учитывает: месторасположение относительно областного центра,райцентров, внутри города, относительно автомагистралей, красной линии наличие свободного подъезда и пр. Для земель Московской области основной фактор влияния на стоимость имеет такой показатель как удаленность от МКАД. Согласно исследованиям, проведенным НЦПО5 , наиболее влияние удаленность от МКАД влияет на стоимость земли под индустриальную (производственно-складскую) застройку и на стоимость земли коммерческого назначения.

Таблица 7. Корректировка РС 33' торгового назначения на местоположение в Московской области по офферам

Расстояние от МКАД	Аналоги, км. от МКАД																							
Объекты оценки, км. от МКАД	1	5	10	15	20	25	30	35	40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100	105
1	1,000	2,978	4,704	6,572	7,423	8,068	10,634	11,540	12,395	13,208	14,187	15,154	16,054	16,949	17,831	18,676	19,512	20,350	21,134	21,912	22,699	23,402
5	0,334	1,000	1,609	2,106	2,560	2,978	3,370	3,741	4,091	4,426	4,764	5,062	5,391	5,692	5,985	6,272	6,552	6,827	7,097	7,362	7,623	7,879
10	0,213	0,625	1,000	1,316	1,600	1,861	2,106	2,338	2,560	2,775	2,978	3,177	3,370	3,558	3,741	3,920	4,095	4,267	4,436	4,601	4,764	4,925
15	0,159	0,473	0,760	1,000	1,217	1,414	1,600	1,778	1,944	2,109	2,262	2,413	2,560	2,702	2,842	2,978	3,111	3,242	3,370	3,495	3,619	3,741
20	0,131	0,391	0,625	0,823	1,000	1,163	1,316	1,461	1,600	1,733	1,861	1,985	2,106	2,224	2,338	2,450	2,560	2,667	2,773	2,876	2,978	3,078
25	0,113	0,336	0,537	0,707	0,860	1,000	1,132	1,256	1,375	1,490	1,600	1,707	1,810	1,911	2,010	2,106	2,200	2,293	2,383	2,472	2,560	2,646
30	0,100	0,297	0,475	0,625	0,760	0,884	1,000	1,110	1,215	1,316	1,414	1,508	1,600	1,689	1,778	1,861	1,944	2,024	2,106	2,185	2,262	2,338
35	0,090	0,267	0,428	0,563	0,684	0,796	0,901	1,000	1,093	1,186	1,274	1,358	1,441	1,522	1,600	1,677	1,752	1,825	1,897	1,968	2,038	2,106
40	0,082	0,244	0,391	0,514	0,625	0,727	0,823	0,913	1,000	1,083	1,163	1,241	1,316	1,389	1,461	1,531	1,600	1,667	1,732	1,798	1,861	1,924
45	0,076	0,225	0,361	0,475	0,577	0,671	0,760	0,843	0,923	1,000	1,074	1,146	1,215	1,281	1,348	1,414	1,477	1,539	1,600	1,660	1,718	1,776
50	0,070	0,210	0,336	0,442	0,537	0,625	0,707	0,785	0,860	0,931	1,000	1,067	1,132	1,195	1,256	1,316	1,375	1,433	1,490	1,545	1,600	1,654
55	0,066	0,197	0,315	0,414	0,504	0,586	0,663	0,736	0,806	0,873	0,937	1,000	1,061	1,120	1,178	1,234	1,289	1,343	1,396	1,449	1,500	1,550
60	0,062	0,185	0,297	0,391	0,475	0,552	0,625	0,694	0,760	0,823	0,884	0,943	1,000	1,056	1,110	1,163	1,215	1,266	1,316	1,366	1,414	1,461
65	0,059	0,176	0,281	0,370	0,450	0,523	0,592	0,657	0,720	0,779	0,837	0,893	0,947	1,000	1,052	1,102	1,151	1,199	1,247	1,293	1,339	1,384
70	0,056	0,167	0,267	0,352	0,428	0,498	0,563	0,625	0,684	0,741	0,796	0,849	0,901	0,951	1,000	1,048	1,095	1,141	1,186	1,230	1,274	1,318
75	0,054	0,159	0,253	0,334	0,408	0,475	0,537	0,595	0,652	0,707	0,760	0,810	0,860	0,908	0,954	1,000	1,045	1,089	1,132	1,174	1,215	1,258
80	0,052	0,153	0,244	0,321	0,391	0,454	0,514	0,571	0,625	0,677	0,727	0,776	0,823	0,869	0,913	0,957	1,000	1,042	1,083	1,124	1,165	1,203
85	0,049	0,146	0,234	0,308	0,375	0,436	0,494	0,548	0,600	0,650	0,698	0,744	0,789	0,834	0,877	0,919	0,960	1,000	1,040	1,078	1,116	1,154
90	0,047	0,141	0,225	0,297	0,361	0,420	0,475	0,527	0,577	0,625	0,671	0,716	0,760	0,802	0,843	0,884	0,923	0,962	1,000	1,037	1,074	1,110
95	0,044	0,136	0,217	0,286	0,348	0,404	0,458	0,508	0,556	0,603	0,647	0,690	0,732	0,773	0,813	0,852	0,890	0,927	0,964	1,000	1,035	1,070
100	0,044	0,131	0,210	0,276	0,336	0,391	0,442	0,491	0,537	0,582	0,625	0,667	0,707	0,747	0,785	0,823	0,860	0,896	0,931	0,966	1,000	1,034
105	0,040	0,127	0,204	0,267	0,325	0,378	0,426	0,473	0,518	0,560	0,603	0,645	0,684	0,722	0,760	0,796	0,831	0,867	0,901	0,934	0,967	1,000

Таблица 8. Корректировка РС 33' производственно-складского назначения на местоположение в Московской области по офферам

Расстояние от МКАД	Аналоги, км. от МКАД																					
Объекты оценки, км. от МКАД	1	5	10	15	20	25	30	35	40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100	105
1	1,000	1,792	1,918	2,284	2,643	3,013	3,405	3,819	4,272	4,770	5,328	5,953	6,670	7,502	8,481	9,634	11,088	12,887	15,234	18,247	22,018	25,832
5	0,666	1,000	1,276	1,521	1,761	2,007	2,266	2,542	2,844	3,176	3,546	3,964	4,441	4,995	5,647	6,428	7,382	8,581	10,150	12,216	15,188	18,344
10	0,522	0,784	1,000	1,192	1,381	1,574	1,776	1,993	2,229	2,490	2,780	3,107	3,482	3,916	4,427	5,039	5,787	6,728	7,941	9,576	11,901	15,476
15	0,438	0,657	0,839	1,000	1,158	1,320	1,490	1,672	1,870	2,088	2,331	2,604	2,920	3,284	3,713	4,226	4,854	5,641	6,660	8,031	9,983	12,980
20	0,378	0,568	0,724	0,864	1,000	1,140	1,287	1,444	1,615	1,803	2,013	2,250	2,523	2,836	3,206	3,649	4,192	4,871	5,751	6,936	8,620	11,209
25	0,332	0,498	0,635	0,758	0,877	1,000	1,129	1,267	1,417	1,582	1,766	1,973	2,212	2,488	2,811	3,202	3,678	4,274	5,044	6,085	7,562	9,835
30	0,294	0,441	0,562	0,671	0,777	0,884	1,000	1,122	1,255	1,402	1,565	1,748	1,960	2,204	2,492	2,837	3,258	3,787	4,470	5,391	6,700	8,713
35	0,262	0,393	0,502	0,598	0,693	0,789	0,891	1,000	1,118	1,249	1,394	1,558	1,746	1,964	2,221	2,528	2,903	3,374	3,983	4,804	5,970	7,764
40	0,234	0,351	0,449	0,535	0,619	0,704	0,797	0,894	1,000	1,117	1,247	1,394	1,563	1,758	1,985	2,260	2,596	3,017	3,562	4,295	5,338	6,942
45	0,210	0,315	0,402	0,479	0,555	0,632	0,713	0,801	0,896	1,000	1,117	1,248	1,398	1,573	1,775	2,020	2,325	2,702	3,189	3,846	4,780	6,216
50	0,188	0,282	0,360	0,429	0,497	0,566	0,639	0,717	0,802	0,896	1,000	1,118	1,253	1,409	1,592	1,810	2,082	2,420	2,857	3,445	4,282	5,568
55	0,168	0,252	0,322	0,384	0,444	0,506	0,572	0,642	0,718	0,801	0,895	1,000	1,121	1,260	1,425	1,622	1,863	2,165	2,556	3,082	3,830	4,981
60	0,150	0,225	0,287	0,342	0,397	0,452	0,510	0,573	0,640	0,715	0,798	0,893	1,000	1,125	1,271	1,447	1,662	1,931	2,281	2,751	3,418	4,445
65	0,133	0,200	0,255	0,305	0,353	0,401	0,454	0,509	0,569	0,636	0,710	0,794	0,889	1,000	1,130	1,287	1,478	1,718	2,028	2,446	3,040	3,953
70	0,118	0,177	0,226	0,269	0,312	0,355	0,401	0,450	0,504	0,563	0,628	0,702	0,787	0,885	1,000	1,138	1,307	1,519	1,794	2,165	2,689	3,496
75	0,104	0,156	0,199	0,237	0,274	0,312	0,353	0,396	0,442	0,494	0,552	0,617	0,691	0,777	0,879	1,000	1,149	1,335	1,576	1,900	2,362	3,072
80	0,090	0,135	0,173	0,206	0,239	0,272	0,307	0,344	0,385	0,430	0,480	0,537	0,602	0,677	0,765	0,871	1,000	1,162	1,372	1,655	2,056	2,674
85	0,078	0,117	0,149	0,177	0,205	0,234	0,264	0,296	0,331	0,370	0,413	0,462	0,518	0,582	0,658	0,749	0,860	1,000	1,181	1,424	1,769	2,301
90	0,066	0,098	0,126	0,150	0,174	0,198	0,224	0,251	0,281	0,314	0,350	0,391	0,438	0,491	0,557	0,633	0,728	0,847	1,000	1,206	1,499	1,949
95	0,055	0,082	0,104	0,123	0,144	0,164	0,185	0,208	0,233	0,260	0,290	0,324	0,364	0,410	0,462	0,525	0,604	0,702	0,829	1,000	1,243	1,618
100	0,044	0,066	0,084	0,100	0,116	0,132	0,149	0,167	0,187	0,209	0,234	0,261	0,293	0,329	0,372	0,423	0,486	0,565	0,667	0,805	1,000	1,303
105	0,034	0,051	0,065	0,077	0,089	0,102	0,115	0,129	0,144	0,161	0,180	0,201	0,225	0,253	0,286	0,326	0,374	0,435	0,513	0,619	0,769	1,000

Влияние на стоимость земли под жилую застройку, дачное строительство оказывает экономико-географическое, социальное положение самого населенного пункта, в котором

расположен участок, оснащенность транспортом, наличием основных трасс, т.е. доступность, а также его экономический потенциал. На землю рекреационного назначения оказывает влияние экологического состояния региона, наличие естественных природных особенностей (лес, озеро ипр.). На стоимость земли сельскохозяйственного назначения оказывает местоположение в регионе относительно населенных пунктов, в разрезе возможного перевода в другую категорию. Следует особо отметить, что согласно ФСО №7, п.11, б) «Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта». Различие в стоимости земельных участков, оформленных на праве собственности и праве аренды, заключается в сумме затрат, которые несет арендатор земельного участка при выкупе его в собственность. Указанные затраты в общем случае включают в себя выкупную стоимость земельного участка, определенную в соответствии с местными нормативными документами, и составляет к-ты от 073-0,86.

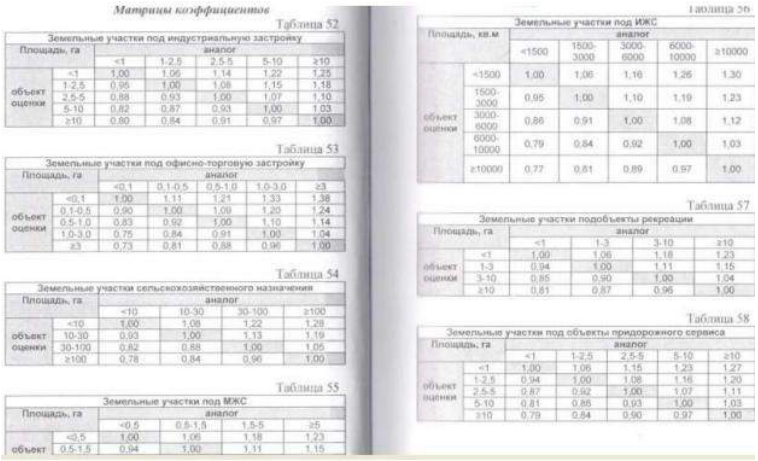
В открытых источниках информации предоставлены предложения о продаже земельных участков на обычных, рыночных условиях продажи, то есть когда сделка совершается на открытом рынке в условиях конкуренции, без влияния каких-либо чрезвычайных обстоятельств потенциальным сторонам сделки предоставляется вся необходимая информация о предмете сделки. Ценам на земельные участки свойственен принцип изменения, согласно которому стоимость обычно не остается постоянной и меняется с течением времени. Цена предложения обычно разниться с реальной ценой сделки. Разница образуется в процессе торга между покупателем и продавцом и зависит от многих факторов. Сделки купли-продажи объектов недвижимости осуществляются с разницей от цен изначального предложения, так как первоначальная стоимость всегда завышена, и это завышение рассчитано на «торг». Согласно источника: Справочник оценщика недвижимости.том3. под ред.Лейфера Л.А., 2016год. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, скидка на торг для участков различного назначения составляет от 6 до 25%.

В случае, если согласно Правилам землепользования и застройки, объекты расположенные в зонах, которые подразумевают возможное возведение различных схожих объектов недвижимости (Ж4, СД, ОД) и что позволяет при необходимости беспрепятственно изменить назначение земельного участка: «Любой вид разрешенного использования из

предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования.."(Статья 7. ЗК РФ), влияние данного фактора незначительно. В теории земельные участки меньшей площади имеют более высокую удельную стоимость 1 кв. м., т.к. в них закладываются затраты на размежевание и переоформление. Влияние фактора масштаба так же описано в Справочнике оценщика недвижимости -2016 и для земельных участков различной категории и площади выведены соответствующие коэффициенты, которые составляют от 0,8 до 1,38.

К экономическим характеристикам относятся характеристики, которые оказывают влияние на доходность объекта. Одной из основных характеристик рынка, отражающих доходность является коэффициент капитализации – ставка, с помощью которой осуществляется переход от величины текущего чистого дохода (отдачи) на ту часть

вложенного капитала, который может быть отнесен к земельному участку и его возмещение.



Матрицы коэффициентов

Таблица 52

Земельные участки под индустриальную застройку						
Площадь, га		аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	≥10
объект оценки	<1	1,00	1,06	1,14	1,22	1,25
	1-2,5	0,95	1,00	1,08	1,15	1,18
	2,5-5	0,88	0,93	1,00	1,07	1,10
	5-10	0,82	0,87	0,93	1,00	1,03
	≥10	0,80	0,84	0,91	0,97	1,00

Таблица 53

Земельные участки под офисно-торговую застройку						
Площадь, га		аналог				
		<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0	≥3
объект оценки	<0,1	1,00	1,11	1,21	1,33	1,38
	0,1-0,5	0,90	1,00	1,09	1,20	1,24
	0,5-1,0	0,83	0,92	1,00	1,10	1,14
	1,0-3,0	0,75	0,84	0,91	1,00	1,04
	≥3	0,73	0,81	0,88	0,96	1,00

Таблица 54

Земельные участки сельскохозяйственного назначения					
Площадь, га		аналог			
		<10	10-30	30-100	≥100
объект оценки	<10	1,00	1,08	1,22	1,28
	10-30	0,93	1,00	1,13	1,19
	30-100	0,82	0,88	1,00	1,05
	≥100	0,78	0,84	0,96	1,00

Таблица 55

Земельные участки под МЖС					
Площадь, га		аналог			
		<0,5	0,5-1,5	1,5-5	≥5
объект	<0,5	1,00	1,06	1,18	1,23
	0,5-1,5	0,94	1,00	1,11	1,15

Таблица 56

Земельные участки под ИЖС						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	≥10000
объект оценки	<1500	1,00	1,06	1,16	1,26	1,30
	1500-3000	0,95	1,00	1,10	1,19	1,23
	3000-6000	0,86	0,91	1,00	1,08	1,12
	6000-10000	0,79	0,84	0,92	1,00	1,03
	≥10000	0,77	0,81	0,89	0,97	1,00

Таблица 57

Земельные участки подобъекты рекреации					
Площадь, га		аналог			
		<1	1-3	3-10	≥10
объект оценки	<1	1,00	1,06	1,18	1,23
	1-3	0,94	1,00	1,11	1,15
	3-10	0,85	0,90	1,00	1,04
	≥10	0,81	0,87	0,96	1,00

Таблица 58

Земельные участки под объекты придорожного сервиса						
Площадь, га		аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	≥10
объект оценки	<1	1,00	1,06	1,15	1,23	1,27
	1-2,5	0,94	1,00	1,08	1,16	1,20
	2,5-5	0,87	0,92	1,00	1,07	1,11
	5-10	0,81	0,86	0,93	1,00	1,03
	≥10	0,79	0,84	0,90	0,97	1,00

Существенным для экономики и ценности объекта являются возможности экономии ресурсов. От отношения полезной площади к общей площади помещений зависит характеристика доходности объекта: чем больше это отношение, тем больше отношение дохода к затратам на эксплуатацию объекта и тем меньше доля суммы, подлежащей резервированию на воспроизводство объекта (возврата капитал) в чистом доходе от сдачи объекта в аренду. Экономические характеристики в большей степени влияют на стоимость объектов капитального строительства коммерческого назначения и в меньшей степени на стоимость земельных участков, поскольку для незастроенных земельных участков основное влияние имеет фактические и физические параметры и местоположение. В подавляющем большинстве предложения о продаже земельных участков не содержат условий по передаче какого-либо дополнительного движимого имущества. Наличие движимого имущества влияет на стоимость сделки земельного участка в размере стоимости этого имущества. Анализ рынка, в том числе значения и диапазоны значений ценообразующих факторов, был составлен на основании комплексного анализа открытых источников информации, указанных в разделе: ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.

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:

  a) информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;

  b) 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;

  c) информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

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

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

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

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

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

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

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

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

Метод сравнения продаж

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

местоположение и окружение;

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

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

транспортная доступность;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

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

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

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

экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

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

Данный метод был использован при оценке объектов.

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Физический и функциональный износ могут быть устранимыми и 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.

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

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

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

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

Метод капитализации земельной ренты

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;

определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;

расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

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

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

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

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

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

Метод остатка

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на: постоянные - не зависящие от уровня 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).

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

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

- Целевое назначение и разрешенное использование;

-Преобладающие способы использования аналогичных объектов недвижимости окружающие объект оценки;

- Перспективы развития района, в котором расположен объект оценки;

- Ожидаемые изменения на рынке недвижимости;

- Текущее использование объекта оценки.

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

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

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

4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Расчет справедливой стоимости

Для проведения оценки в пределах земельного участка в соответствии с его экспликацией выделяются:

- Земли, занятые зданиями, строениями, сооружениями.
- Земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, древесно-кустарниковой растительностью, замкнутые водоемы.

Рыночная оценка стоимости земельного участка определяется на основе оценки входящих в его состав земель, занятых зданиями, строениями, сооружениями.

При этом рыночная стоимость оцениваемого земельного участка определяется с учетом характеристик входящих в его состав земель, занятых внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, древесно–кустарниковой растительностью, которые не могут быть использованы для предпринимательской деятельности.

Земли, занятые зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, оцениваются методами оценки застроенных или предназначенных для застройки земельных участков. Земли под хозяйственными постройками (сараи или иные некапитальные строения), расположенные на сельскохозяйственных угодьях, оцениваются как сельскохозяйственные угодья.

При оценке справедливой стоимости методом сравнения продаж и методом капитализации земельной ренты в составе факторов стоимости следует учитывать влияние экологических факторов.

Земельная рента рассчитывается как разность между валовым доходом и затратами с учетом прибыли предпринимателя.

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

При расчете издержек учитывается уровень инженерного обустройства земельного участка, в том числе плотность дорожной сети, качество дорог.

Рыночную стоимость имеют те земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального покупателя) в течение определенного времени (принцип полезности).

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

Рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности (принцип замещения).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода от земельного участка за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании, без учета доходов от других факторов производства, привлекаемых к земельному участку для предпринимательской деятельности (принцип ожидания).

Рыночная стоимость земельных участков изменяется во времени и определяется на конкретную дату (принцип изменения).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от изменения его целевого назначения, разрешенного использования, прав иных лиц на земельный участок, разделения имущественных прав на земельный участок.

Справедливая стоимость земельного участка зависит от его местоположения и влияния внешних факторов.

4.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО ЗАТРАТНОМУ ПОДХОДУ.

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

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

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

4.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО ЗАТРАТНОМУ ПОДХОДУ.

Доходный подход применяется для самостоятельной оценки земельного участка, если существует достоверная информация о совершенных сделках аренды, а так же о предложениях о сдаче в аренду земельных участков.

На дату оценки нет достоверно информации об сделках аренды а так же предложений об аренде.

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

4.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ.

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

При использовании сравнительного подхода Оценщиком были предприняты следующие шаги:

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

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

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

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок по состоянию на дату оценки (данные Рос реестра в открытом доступе указывают данные по сделкам по 2012 года включительно), на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

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

предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

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

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

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

Расчет стоимости земельного участка.

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

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

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

Выбор единицы сравнения

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

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

Расчет справедливой стоимости для земельных участков с кадастровыми номерами: при условии развитой инфраструктуры в районе объекта оценки

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Цена предложения	руб.		136 615 682	40 000 000	85 000 000
Источник информации			www.invst.ru	www.invst.ru	www.geodevelopment.ru/catalog
Единица сравнения	Сот.				
Цена предложения	руб		136 615 682	40 000 000	85 000 000
Общая площадь, сот.	сот	1959,88-2467,35	1572	573	1 000
Цена за ед. площади	руб/сот		86 906	69 808	85 000
Корректировки	(Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому)				
Право собственности		полное	полное	полное	полное
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/сот		86 906	69 808	85 000
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/сот		86 906	69 808	85 000
Торг			Торг	Торг	Торг
Корректировка	%		-10,9%	-10,9%	-10,9%
Скорректированная цена	руб/сот		77433,25	62198,93	75735
Дата продажи (дата оценки)		октябрь 17	октябрь 17	октябрь 17	октябрь 17
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/сот		77433,25	62198,93	75735

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Местоположение		поселение Михайлово-Ярцевское, д.Сенькино-Секерино.	деревня Шахово, Новая Москва Шоссе:Калужское шоссе	деревня Бараново, Новая Москва	Краснопахорское поселение, д. Поляны,район Краснопахорское
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб/сот		77433,25	62198,93	75735
Физические характеристики					
Общая площадь, сот.	сот	1959,88-2467,35	1572	573	1 000
Корректировка	%		0%	-4%	-4%
Скорректированная цена	руб/сот		77433,25	59710,97	72705,6
Назначение		земли населенных пунктов» с разрешенным использованием для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей	Земли под малоэтажное и коттеджное строительство	Земли под малоэтажное и коттеджное строительство	Земли под малоэтажное и коттеджное строительство
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/сот		77433,25	59710,97	72705,6

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Обременения (Сервитут)		Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка			0	0	0
Скорректированная цена	руб/сот		77433,25	59710,97	72705,6
Операционная аренда		Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	руб/сот		0	0	0
Скорректированная цена	руб/сот		77433,25	59710,97	72705,6
Инженерные коммуникации		Отсутствуют	Электричество По границе	Электричество По границе	Электричество По границе
Корректировка	%		-18%	-18%	-18%
Скорректированная цена с учетом развитой инфраструктуры вокруг объектов аналогов	руб/сот		63495,26	48963	59618,59
Цена за ед. общей площади	руб/сот	57358,95			
Цена за ед. общей площади	руб/кв.м	573,59			

Объяснение вносимых корректировок:

Корректировка на площадь

Объектом оценки является участок площадью от 1810,2 соток до 1959,88 соток.

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

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

Размер корректировки был рассчитан на основе данных справочника Яскевича том 3, 2016 года.

Таблица 57

Земельные участки подобъекты рекреации					
Площадь, га		аналог			
		<1	1-3	3-10	≥10
объект оценки	<1	1,00	1,06	1,18	1,23
	1-3	0,94	1,00	1,11	1,15
	3-10	0,85	0,90	1,00	1,04
	≥10	0,81	0,87	0,96	1,00

Расчет корректировки на площадь для земельных участков

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь земельного участка, соток	1959,88-2467,35	1572	573	1 000
Площадь земельного участка, га	Больше 10	15,72	5,73	10
Коэффициент корректировки (K_S)	1	1	0,96	0,96
Корректировка, %		0%	-4%	-4%

Поправка на цену предложения:

Под поправкой на торг подразумевается сумма, на которую продавец может снизить первоначально объявленную сумму, в нашем случае – сумму предложения. Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты.

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

Значение скидки на торг по городам

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
	Крупные города								
Воронеж	6-8 (7)	9-11 (11)	7-10 (8,5)	11-14 (12,5)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	7-9 (8)	12-15 (13,5)	-
Екатеринбург	5-9 (7)	6-11 (8)	7-9 (8)	10-12 (11)	6-10 (8)	9-12 (11,5)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	11-13 (12)
Краснодар	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	8-10 (9)	10-12 (11)	6-10 (8)	10-14 (12)	8-10 (9)	12-15 (13,5)	-
Москва	5-9 (7)	8-12 (10)	7-13 (10)	12-17 (14,5)	8-11 (9,5)	12-14 (13)	9-11 (10)	11-15 (13)	9-12 (10,5)
Новосибирск	-	8-9 (8,5)	6-10 (8)	10-13 (11,5)	6-9 (7,5)	9-13 (11)	7-10 (8,5)	10-14 (12)	11-14 (12,5)
Ростов-на-Дону	6-8 (7)	9-11 (10)	7-10 (8,5)	11-13 (12)	-	10-14 (12)	-	10-15 (12,5)	10-12 (11)
С.- Петербург	5-8 (6,5)	5-10 (7,5)	6-9 (8,5)	12-14 (13)	7-11 (9)	11-14 (12,5)	10-12 (11)	10-14 (12)	8-12 (10)
Среднее по крупным городам в ноябре 2016 г.	**7,0**	**9,5**	**8,6**	**12,2**	**8,2**	**11,9**	**7,3**	**12,6**	**11,2**
Среднее по крупным городам в мае 2016 г.	**9,1**	**12,1**	**10,8**	**15,0**	**10,5**	**14,2**	**12,3**	**15,5**	**13,1**
Среднее по крупным городам в мае 2015 г.	**8,2**	**10,7**	**9,1**	**11,8**	**8,4**	**10,2**	**10,2**	**13,1**	**11,9**
Среднее по крупным городам в ноябре 2014 г.	**4,4**	**7,6**	**5,9**	**9,0**	**5,6**	**9,2**	**7,5**	**11,5**	**11,1**
	Средние города								
Владивосток	5-8 (6,5)	8-12 (10)	-	12-14 (13)	7-10 (8,5)	10-13 (11,5)	7-11 (9)	10-14 (12)	-
Омск	7-8 (7,5)	8-11 (9,5)	6-9 (7,5)	11-13 (12)	6-10 (8)	10-13 (11,5)	-	11-15 (13)	-
Севастополь	8-10 (9)	12-16 (14)	-	12-16 (14)	-	11-14 (12,5)	-	10-15 (12,5)	12-18 (15)
Ставрополь	6-8 (7)	10-14 (12)	5-10 (7,5)	10-14 (12)	6-9 (7,5)	10-15 (12,5)	8-12 (10)	12-16 (14)	12-17 (14,5)
Тамбов	6-7 (6,5)	10-13 (11,5)	8-10 (9)	11-13 (12)	-	10-16 (13)	-	11-15 (13)	12-14 (13)
Тверь	5-7 (6)	9-11 (10)	7-9 (8)	11-15 (13)	7-9 (8)	11-13 (12)	9-10 (9,5)	11-13 (12)	12-16 (14)
Среднее по средним городам в ноябре 2016 г.	**7,1**	**11,2**	**8,0**	**12,7**	**8,0**	**10,1**	**9,5**	**12,8**	**14,1**
Среднее по средним городам в мае 2016 г.	**8,2**	**12,0**	**10,4**	**14,5**	**10,5**	**13,9**	**10,8**	**15,1**	**15,2**
Среднее по средним городам в мае 2015 г.	**5,3**	**9,3**	**8,2**	**11,2**	**7,5**	**10,8**	**8**	**12,9**	**13,6**
Среднее по средним городам в ноябре 2014 г.	**3,9**	**7,5**	**6,6**	**8,0**	**5,8**	**9,9**	**7,0**	**12,4**	**13,2**
	Небольшие города и населенные пункты								
Московская область в ноябре 2016 г.	7-9 (8)	10-14 (12)	7-9 (8)	10-14 (12)	8-10 (9)	10-14 (12)	8-11 (9,5	12-17 (14,5)	12-15 (13,5)
Московская область в мае 2016 г.	8-11 (9,5)	11-17 (14)	9-12 (10,5)	12-17 (14,5)	10-14 (12)	12-17 (14,5)	10-16 (13)	13-19 (16)	13-16 (14,5)
Московская область в марте 2015 г.	5-6 (5,5)	9-13 (11)	9	10-14 (12)	8-11 (9,5)	10-15 (12,5)	10-15 (12,5)	11-14 (12,5)	12-14 (13)
Московская область в ноябре 2014 г.	3-5 (4)	8-11 (9,5)	7	8-12 (10)	6-10 (8)	9-12 (10,5)	7-11 (9)	9-12 (10,5)	10-13 (11,5)

Корректировка на уторгование по Москве принята на уровне -10,9%. Из за большого размера земельного участка.

Наличие коммуникаций

Объект оценки в отличии от объектов аналогов не имеет коммуникаций. Поэтому с помощью данных справочника Яскевича том 3, 2016 года, стр.214, произведена корректировка.

Корректировка на различия в обеспеченности электроснабжением составит: - 18%

Таблица 61 (продолжение)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под МЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,18	1,17	1,19

Расчет справедливой стоимости каждого земельного участка

1	2	3	4	4*5	(4*5) округленно
Кадастровый №	**Ближайший н.п.**	**Площадь, кв.м.**	**Стоимость одного квадратного метра, рубли**	**Справедливая стоимость участка, руб.**	**Справедливая стоимость участка, округленно руб.**
77:22:0030118:1029	Сенькино-Секерино	23 836	573,59	13 672 091,24	13 700 000
77:22:0030118:1030	Сенькино-Секерино	87 329	573,59	50 091 041,11	50 100 000
77:22:0030118:1031	Сенькино-Секерино	33 385	573,59	19 149 302,15	19 100 000
77:22:0030118:1032	Сенькино-Секерино	6 081	573,59	3 488 000,79	3 500 000
77:22:0030118:1033	Сенькино-Секерино	10 562	573,59	6 058 257,58	6 100 000
77:22:0030118:1034	Сенькино-Секерино	25 619	573,59	14 694 802,21	14 700 000
77:22:0030118:1035	Сенькино-Секерино	9 176	573,59	5 263 261,84	5 300 000
Итого				112 416 756,92	112 500 000

5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

Использованные подходы	Вес	Справедливая стоимость. Руб.
Доходный	1	-
Сравнительный	0	112 500 000
Затратный	0	-
Итоговая справедливая стоимость		112 500 000

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

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

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

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

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

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

112 500 000

(Триста пятьдесят восемь миллионов двести тысяч) рублей,

Кадастровый №	Ближайший н.п.	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость участка, округленно руб.
77:22:0030118:1029	Сенькино-Секерино	23 836	13 700 000
77:22:0030118:1030	Сенькино-Секерино	87 329	50 100 000
77:22:0030118:1031	Сенькино-Секерино	33 385	19 100 000
77:22:0030118:1032	Сенькино-Секерино	6 081	3 500 000
77:22:0030118:1033	Сенькино-Секерино	10 562	6 100 000
77:22:0030118:1034	Сенькино-Секерино	25 619	14 700 000
77:22:0030118:1035	Сенькино-Секерино	9 176	5 300 000
Итого			112 500 000

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

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 20 мая 2015 г. №297).
5. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015г. №298).
6. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №299).
7. Международные стандарты оценки МСО 2007 Международного комитета по стандартам оценки (МКСО).

6.2 СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА И ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ

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

6.3 МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. Пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
6. Фридман Д,, Ордуей Н Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
7. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.
8. Гери У.Элдред Недвижимость 101 Днепроветровск Баланс Бизнес Букс 2007 г. И «Экономическая оценка земель городских поселений в рыночных условиях»
9. Севастьянов А.В. диссертации на соискание степени доктора экономических наук М.2003 г

7.ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

Справедливая стоимость, понятие которой дано в Международном стандарте финансовой отчетности (IFRS 13) «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России №106н от 18.07.2012 г.): это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

Согласно IFRS 13 оценка справедливой стоимости осуществляется несколькими подходами:

затратный подход – метод оценки, при котором отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемая текущей стоимостью замещения);

доходный подход – методы оценки, которые преобразовывают будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). Оценка справедливой стоимости осуществляется на основе стоимости, обозначаемой текущими рыночными ожиданиями в отношении таких будущих сумм;

рыночный подход – метод оценки, при котором используются цены и другая соответствующая информация, генерируемая рыночными сделками с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) – дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. (ФСО №1).

Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (ФСО №1).

Метод оценки – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (ФСО №1).

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. (ФСО №1).

***Цена* – термин, обозначающий денежную сумму, требуемую, предлагаемую или уплаченную за некий товар или услугу. Она является историческим фактом, т.е. относится к определенному моменту времени и месту, независимо от того, была ли она объявлена открыто или осталась в тайне. В зависимости от финансовых возможностей, мотивов или особых интересов конкретных покупателя и продавца цена, уплаченная за товары и услуги, может не соответствовать стоимости этих товаров или услуг. Тем не менее, цена является индикатором относительной стоимости, приписываемой товарам или услугам конкретным покупателем и/или конкретным продавцом при конкретных обстоятельствах.**

***Стоимость объекта оценки* – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».**

Риск – под риском понимается степень оправданности ожиданий при прогнозировании получения потоков будущих периодов. При их прогнозировании риск может рассматриваться как вероятность или степень возможности реализации прогнозных оценок.

ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ

Приложение 1

www.invst.ru/prodaja/zemli_pod_zastroyku/zemelnyy_uchastok_dlya_dachnogo_stroitelstva_v_shakhovo_15_72_ga/

О компании Услуги Контакты

Мои варианты 0

Инвест-Недвижимость Продажа Аренда Купим Оставить заявку

8 (495) 772-76-58
многоканальный

Земельный участок для дачного строительства в Шахово 15.72 га

136 615 682 RUB

86 906 RUB за сотку

лот 22105

Местоположение

деревня Шахово, Новая Москва

Шоссе: Калужское шоссе

От МКАД: 28 км

Площадь

Участка: 15.72 га

Цели использования:

Земли под малоэтажное и коттеджное строительство

Фото Карта

Участок

Площадь 15.72 га

Вид права: Собственность

Вид разрешенного использования: Дачное строительство (ДНП)

Характеристики: Ровный

Категория земли: Земли населенных пунктов

Коммуникации

Электричество: По границе

Газ: Рядом

Описание

Предлагается к продаже участок площадью 15,72 га под дачное строительство в Новой Москве, деревня Шахово. Возможно межевание от 5 га.

+7-999-999-99-99*

E-mail

Меня интересует "Земельный участок для дачного строительства в Шахово 15.72 га", лот 22105

Введите цифры с картинки:

Отправить

Калужское шоссе (А130)

Калужское шоссе 22

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

О компании Услуги Контакты. Мои варианты 0

Инвест-Недвижимость Продажа Аренда Купим Оставить заявку 8 (495) 772-76-58 многоканальный

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

Участок под дачное строительство в Бараново 5.73 га

40 000 000 RUB

69 808 RUB за сотку

лот 25121

Местоположение

деревня Бараново, Новая Москва

Шоссе: Киевское шоссе (М3)

От МКАД: 23 км

Площадь

Участка: 5.73 га

Цели использования:

Земли под малоэтажное и коттеджное строительство

Фото Карта

Участок

Площадь 5.73 га

Вид права: Собственность

Вид разрешенного использования: Сельхозпроизводство

Характеристики: Ровный

Категория земли: Земли населенных пунктов

Коммуникации

Электричество: По границе

Газ: По границе

Описание

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

Заявка на просмотр лот 25121

Ваше имя

+7-999-999-99-99*

E-mail

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

Введите цифры с картинки:

26 5 6 3

Отправить

Отправьте нам сообщение

www.geodevelopment.ru/catalog/Krasnaya_Pakhra_25755/

/ Продажа земельных участков / Земельные участки

Красная Пахра . Земля рекреационного назначения

85 000 р.
за сотку

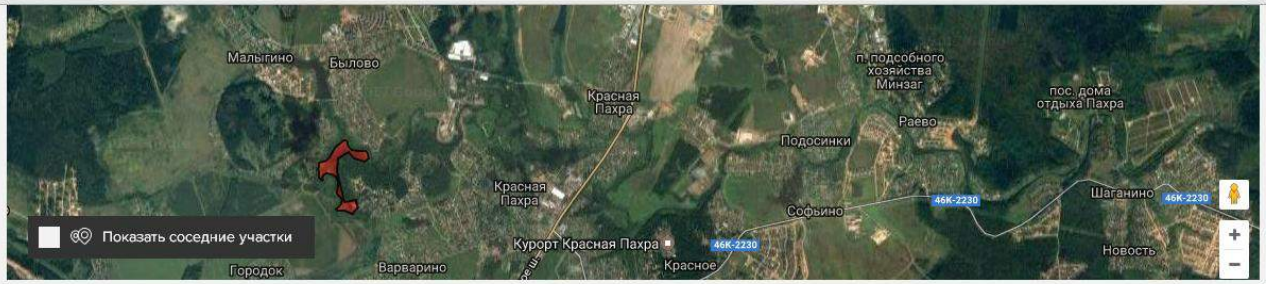
85 000 000 р. *
стоимость объекта

Земли населенных пунктов

Шоссе:	Калужское
Район:	Новая Москва
От МКАДа:	25 км
Площадь:	10 Га
ID:	25755

ОСТАВИТЬ ЗАЯВКУ

www.geodevelopment.ru/catalog/Krasnaya_Pakhra_25755/



Показать участки на Google Maps

Основные сведения об участке

Категория:	Земли населенных пунктов
Вид использования земли:	рекреационное использование
Цели использования:	Рекреационное использование, Жилищное строительство
Направление (шоссе):	Калужское
Область:	Московская область
Район:	Новая Москва
Удаленность от МКАД, км:	25 км
Площадь:	10 Га
Правовой статус:	Собственность
Характеристики:	красивый вид, рядом река, примыкает к лесу

Описание

Земельный участок площадью 10 га расположен Новой Москве на удалении 25 км от МКАД по Калужскому шоссе.

Земельный массив расположен непосредственно вблизи от поселка Красная Пахра. Участок находится в окружении лесного массива. По границе участка протекает река Пахра. Очень красивое и живописное место.

Возможно изменение категории земельного участка и вида разрешенного использования.

* - стоимость не является публичной офертой и требует уточнения у менеджеров компании.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1.
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧИЕ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ"

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г., регистрационный № 0003.

Оценщик:

Светлаков Василий Иванович

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4508 № 217766, выдан 05.05.2006г.
ОВД "Ростокино" г. Москвы

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:
« 18 » сентября 2007г., регистрационный № 000957

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

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.
Выдано « 19 » сентября 2016 года.

Президент С.А. Табакова

М.П.

0021836 *

Дипломы являются государственными документами о профессиональной переподготовке

Дипломы дают право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 0071

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 106148

Настоящий диплом выдан Светлакову Василию Ивановичу

в том, что он(а) с 20 декабря 2000 г. по 10 ноября 2001 г. прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Высшей школе приватизации и предпринимательства - институте

по Оценке стоимости предприятия (бизнеса)

Государственная аттестационная комиссия решением от 10 ноября 2001 г. удостоверяет право (соответствие квалификации) Светлакова Василия Ивановича

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса)

Председатель государственной аттестационной комиссии

Ректор (директор)

Город Москва 2001

Абсолют

Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)

ПОЛИС № 022-073-000862/17
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 022-073-000862/17 от 14.03.2017г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" от 25.03.2011г. (в ред. от 03.11.2016г.) и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	***Светлаков Василий Иванович***
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	***г. Москва, проезд Кадомцева, д.15, кв.23***
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	***30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей***
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	***30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей***
ФРАНШИЗА:	*Не установлена*
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	***15 000 (Пятнадцать тысяч) рублей***
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	*Единовременно, безналичным платежом*
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	***с «21» апреля 2017 г. по «20» апреля 2018 г.***
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	*Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.* *Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность.* *- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам;* *- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки;* *- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.*
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	*Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.* *Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.*
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	*1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование".* *2. Заявление на страхование ответственности оценщика от 14.03.2017г.*

Страховщик:
ООО "Абсолют Страхование"
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №138/17 от 07.02.2017г.

_____ (Поталова Е.Ю.)

м.п.
«14» марта 2017г.

Страхователь:
Светлаков Василий Иванович

_____ (Светлаков В.И.)

«14» марта 2017г.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ ОЦЕНКИ

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
09.10.2017			
Кадастровый номер:		**77:22:0030118:1029**	

Номер кадастрового квартала:	77:22:0030118
Дата присвоения кадастрового номера:	20.10.2016
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Москва, п Михайлово-Ярцевское, д Сенькино-Секерино, г. Москва, поселение Михайлово-Ярцевское, вблизи д. Сенькино-Секерино
Площадь:	23836 +/- 54кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	62197896.76
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	Для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "временные". Дата истечения срока действия временного характера - 21.10.2021
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 77:22:0030118:1030.
Получатель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал"

ГЛАВНЫЙ СПЕЦ.-ЭКСПЕРТ		Сулиманова О. Ю.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Раздел 2

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

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **2**	Всего листов раздела **2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
09.10.2017			
Кадастровый номер:		**77:22:0030118:1029**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	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, № 77:22:0030118:1029-77/017/2017-5 от 09.10.2017
3.	Документы-основания:	3.1.	Решение о разделе земельного участка от 24.11.2016 №22-11-16-1; Договор купли-продажи недвижимого имущества от 17.03.2016 №20-02-16-1, удостоверил нотариус КРАСНОВ ГЕРМАН ЕВГЕНЬЕВИЧ 17.03.2016, реестровый номер 10-1-447
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

4.1.1.	вид:	Доверительное управление, Москва, поселение Михайлово-Ярцевское, д.Сенькино-Северино, кад.№ 50:27:0030118:123, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей, общая площадь 195 988 кв. м
	дата государственной регистрации:	09.10.2017
	номер государственной регистрации:	77:22:0030118:1029-77/017/2017-3
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	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, зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 05.02.2013, реестровый номер 2539; Изменения и дополнения, вносимые в правила доверительного управления ЗПИФ рентный "Перспектива" от 07.06.2013 №1, зарегистрировано Федеральной службой по Финансовым рынкам 14.06.2013, реестровый номер 2539-1; Изменения и дополнения, вносимые в правила доверительного управления ЗПИФ рентный "Перспектива" от 07.11.2013 №2, зарегистрировано службой Банка России по Финансовым рынкам 13.11.2013, реестровый номер 2539-2
4.1.2.	вид:	Аренда
	дата государственной регистрации:	09.10.2017
	номер государственной регистрации:	77:22:0030118:1029-77/017/2017-4

срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 15.06.2015 на 3 года
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "Шишкины луга", ИНН: 5074115284
основание государственной регистрации:	Договор аренды недвижимого имущества от 25.05.2015 №15-05-15-1; Договор купли-продажи недвижимого имущества от 17.03.2016 №20-02-16-1, удостоверил нотариус КРАСНОВ ГЕРМАН ЕВГЕНЬЕВИЧ 17.03.2016, реестровый номер 10-1-447
5. 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 СПЕЦ.-ЭКСПЕРТ		Сулиманова О. Ю.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

72

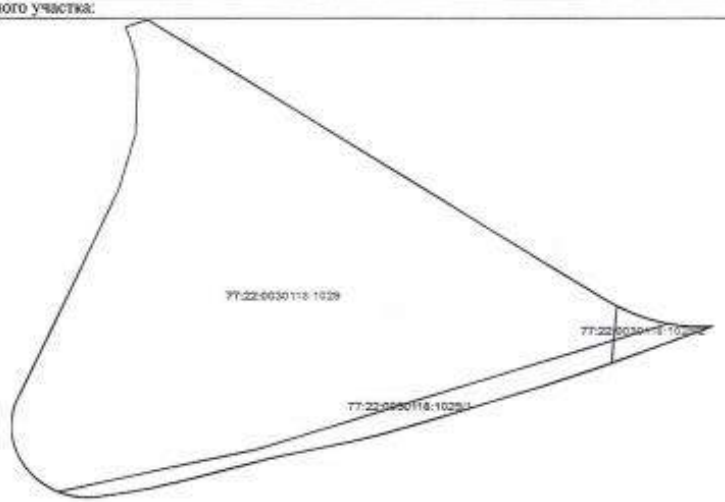
Раздел 3

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 3	Всего листов раздела 3 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
09.10.2017			
Кадастровый номер:		**77:22:0030118:1029**	

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1:	Условные обозначения:	

ГЛАВНЫЙ СПЕЦ.-ЭКСПЕРТ		Сулиманова О. Ю.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
09.10.2017			
Кадастровый номер:		**77:22:0030118:1030**	

Номер кадастрового квартала:	77:22:0030118
Дата присвоения кадастрового номера:	20.10.2016
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Москва, п Михайлово-Ярцевское, д Сенькино-Секерино, г. Москва, поселение Михайлово-Ярцевское, вблизи д. Сенькино-Секерино
Площадь:	87329 +/- 103кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	227877165.89
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	Для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "временные". Дата истечения срока действия временного характера - 21.10.2021
Особые отметки:	Посредством данного земельного участка обеспечен доступ к земельному участку (земельным участкам) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 77:22:0030118:1034, 77:22:0030118:1032, 77:22:0030118:1031, 77:22:0030118:1033, 77:22:0030118:1029, 77:22:0030118:1035.
Получатель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал"

ГЛАВНЫЙ СПЕЦ.-ЭКСПЕРТ		Сулиманова О. Ю.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Раздел 2

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

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **2**	Всего листов раздела **2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
09.10.2017			
Кадастровый номер:		**77:22:0030118:1030**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	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, № 77:22:0030118:1030-77/017/2017-4 от 09.10.2017
3.	Документы-основания:	3.1.	Решение о разделе земельного участка от 24.11.2016 №22-11-16-1; Договор купли-продажи недвижимого имущества от 17.03.2016 №20-02-16-1, удостоверил нотариус КРАСНОВ ГЕРМАН ЕВГЕНЬЕВИЧ 17.03.2016, реестровый номер 10-1-447
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

4.1.1.	вид:	Доверительное управление, Москва, поселение Михайлово-Ярцевское, д.Сенькино-Секерино, кад.№ 50:27:0030118:123, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей, общая площадь 195 988 кв. м
	дата государственной регистрации:	09.10.2017
	номер государственной регистрации:	77:22:0030118:1030-77/017/2017-1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	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, зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 05.02.2013, реестровый номер 2539; Изменения и дополнения, вносимые в правила доверительного управления ЗПИФ рентный "Перспектива" от 07.06.2013 №1, зарегистрировано Федеральной службой по Финансовым рынкам 14.06.2013, реестровый номер 2539-1; Изменения и дополнения, вносимые в правила доверительного управления ЗПИФ рентный "Перспектива" от 07.11.2013 №2, зарегистрировано службой Банка России по Финансовым рынкам 13.11.2013, реестровый номер 2539-2
4.1.2.	вид:	Аренда
	дата государственной регистрации:	09.10.2017
	номер государственной регистрации:	77:22:0030118:1030-77/017/2017-3

срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 15.06.2015 на 3 года
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "Шишкины луга", ИНН: 5074115284
основание государственной регистрации:	Договор аренды недвижимого имущества от 25.05.2015 №15-05-15-1; Договор купли-продажи недвижимого имущества от 17.03.2016 №20-02-16-1, удостоверил нотариус КРАСНОВ ГЕРМАН ЕВГЕНЬЕВИЧ 17.03.2016, реестровый номер 10-1-447
5. 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 СПЕЦ.-ЭКСПЕРТ		Сулиманова О. Ю.
(краткое наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

76

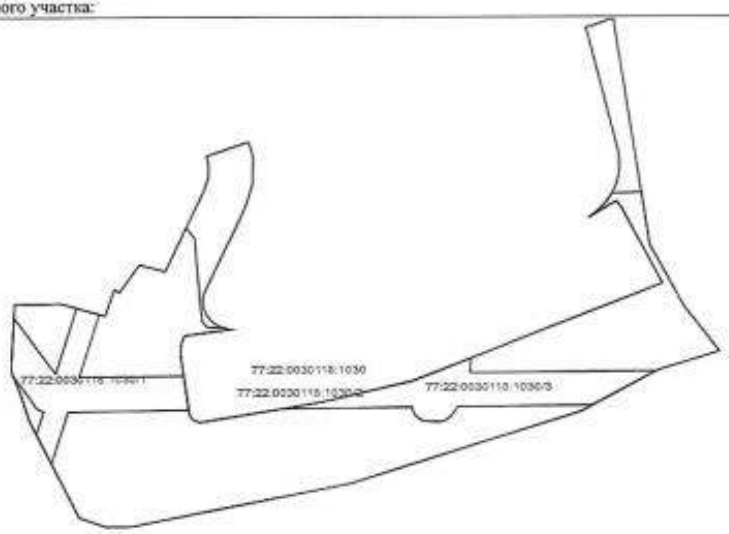
Раздел 3

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 3	Всего листов раздела 3 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
09.10.2017			
Кадастровый номер:		**77:22:0030118:1030**	

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1:	Условные обозначения:	

ГЛАВНЫЙ СПЕЦ.-ЭКСПЕРТ		Сулиманова О. Ю.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
09.10.2017			
Кадастровый номер:		**77:22:0030118:1031**	

Номер кадастрового квартала:	77:22:0030118
Дата присвоения кадастрового номера:	20.10.2016
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Москва, п Михайлово-Ярцевское, д Сенькино-Секерино, г. Москва, поселение Михайлово-Ярцевское, вблизи д. Сенькино-Секерино
Площадь:	33385 +/- 64кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	87115152.85
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	Для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "временные". Дата истечения срока действия временного характера - 21.10.2021
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 77:22:0030118:1030.
Получатель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал"

ГЛАВНЫЙ СПЕЦ.-ЭКСПЕРТ		Сулиманова О. Ю.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Раздел 2

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

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
09.10.2017			
Кадастровый номер:		**77:22:0030118:1031**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	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, № 77:22:0030118:1031-77/017/2017-4 от 09.10.2017
3.	Документы-основания:	3.1.	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 17.03.2016 №20-02-16-1, удостоверил нотариус КРАСНОВ ГЕРМАН ЕВГЕНЬЕВИЧ 17.03.2016, реестровый номер 10-1-447; Решение о разделе земельного участка от 24.11.2016 №22-11-16-1

4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1.1.	вид:	Доверительное управление, Москва, поселение Михайлово-Ярцевское, д.Сенькино-Секерино, кад.№ 50:27:0030118:123, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей, общая площадь 195 988 кв. м
		дата государственной регистрации:	09.10.2017
		номер государственной регистрации:	77:22:0030118:1031-77/017/2017-1
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	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, зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 05.02.2013, реестровый номер 2539; Изменения и дополнения, вносимые в правила доверительного управления ЗПИФ рентный "Перспектива" от 07.06.2013 №1, зарегистрировано Федеральной службой по Финансовым рынкам 14.06.2013, реестровый номер 2539-1; Изменения и дополнения, вносимые в правила доверительного управления ЗПИФ рентный "Перспектива" от 07.11.2013 №2, зарегистрировано службой Банка России по Финансовым рынкам 13.11.2013, реестровый номер 2539-2
	4.1.2.	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	09.10.2017
		номер государственной регистрации:	77:22:0030118:1031-77/017/2017-3

2

	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 15.06.2015 на 3 года
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "Шишкины луга", ИНН: 5074115284
	основание государственной регистрации:	Договор аренды недвижимого имущества от 25.05.2015 №15-05-15-1; Договор купли-продажи недвижимого имущества от 17.03.2016 №20-02-16-1, удостоверил нотариус КРАСНОВ ГЕРМАН ЕВГЕНЬЕВИЧ 17.03.2016, реестровый номер 10-1-447
5.	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 СПЕЦ.-ЭКСПЕРТ		Сулиманова О. Ю.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

80

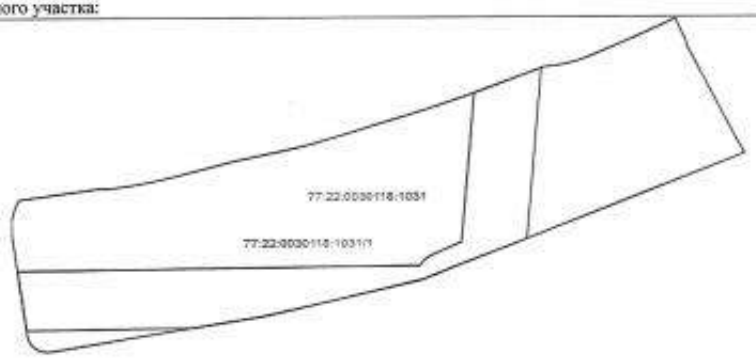
Раздел 3

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 3	Всего листов раздела 3: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
09.10.2017			
Кадастровый номер:		**77:22:0030118:1031**	

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1:	Условные обозначения:	

ГЛАВНЫЙ СПЕЦ.-ЭКСПЕРТ		Сулиманова О. Ю.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

4

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
09.10.2017			
Кадастровый номер:		**77:22:0030118:1032**	

Номер кадастрового квартала:	77:22:0030118
Дата присвоения кадастрового номера:	20.10.2016
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Москва, п Михайлово-Ярцевское, д Сенькино-Секерино, г. Москва, поселение Михайлово-Ярцевское, вблизи д. Сенькино-Секерино
Площадь:	6081 +/- 27кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	15867822.21
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	Для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "временные". Дата истечения срока действия временного характера - 21.10.2021
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 77:22:0030118:1030.
Получатель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал"

ГЛАВНЫЙ СПЕЦ.-ЭКСПЕРТ		Сулиманова О. Ю.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Раздел 2

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

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
09.10.2017			
Кадастровый номер:		**77:22:0030118:1032**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	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, № 77:22:0030118:1032-77/017/2017-4 от 09.10.2017
3.	Документы-основания:	3.1.	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 17.03.2016 №20-02-16-1, удостоверил нотариус КРАСНОВ ГЕРМАН ЕВГЕНЬЕВИЧ 17.03.2016, реестровый номер 10-1-447; Решение о разделе земельного участка от 24.11.2016 №22-11-16-1
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1.1. вид:		Доверительное управление, Москва, поселение Михайлово-Ярцевское, д.Сенькино-Секерино, кад.№ 50:27:0030118:123, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей, общая площадь 195 988 кв. м
	4.1.1. дата государственной регистрации:		09.10.2017
	4.1.1. номер государственной регистрации:		77:22:0030118:1032-77/017/2017-1
	4.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:		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, зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 05.02.2013, реестровый номер 2539; Изменения и дополнения, вносимые в правила доверительного управления ЗПИФ рентный "Перспектива" от 07.06.2013 №1, зарегистрировано Федеральной службой по Финансовым рынкам 14.06.2013, реестровый номер 2539-1; Изменения и дополнения, вносимые в правила доверительного управления ЗПИФ рентный "Перспектива" от 07.11.2013 №2, зарегистрировано службой Банка России по Финансовым рынкам 13.11.2013, реестровый номер 2539-2
	4.1.2. вид:		Аренда
	4.1.2. дата государственной регистрации:		09.10.2017
	4.1.2. номер государственной регистрации:		77:22:0030118:1032-77/017/2017-3

срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 15.06.2015 на 3 года
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "Шишкины луга", ИНН: 5074115284
основание государственной регистрации:	Договор аренды недвижимого имущества от 25.05.2015 №15-05-15-1; Договор купли-продажи недвижимого имущества от 17.03.2016 №20-02-16-1, удостоверил нотариус КРАСНОВ ГЕРМАН ЕВГЕНЬЕВИЧ 17.03.2016, реестровый номер 10-1-447
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 СПЕЦ.-ЭКСПЕРТ		Сулиманова О. Ю.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

84

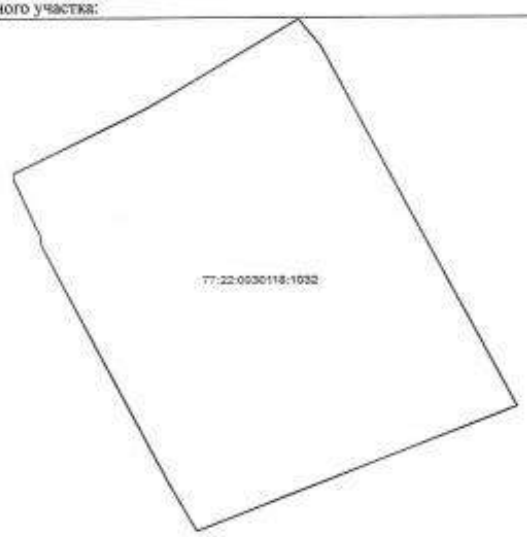
Раздел 3

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 3	Всего листов раздела 3 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
09.10.2017			
Кадастровый номер:		**77:22:0030118:1032**	

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1:	Условные обозначения:	

ГЛАВНЫЙ СПЕЦ.-ЭКСПЕРТ		Сулиманова О. Ю.
(должность руководителя)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
09.10.2017			
Кадастровый номер:		**77:22:0030118:1033**	

Номер кадастрового квартала:	77:22:0030118
Дата присвоения кадастрового номера:	20.10.2016
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Москва, п Михайлово-Ярцевское, д Сенькино-Секерино, г. Москва, поселение Михайлово-Ярцевское, вблизи д. Сенькино-Секерино
Площадь:	10562 +/- 36кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	27560588.42
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	Для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "временные". Дата истечения срока действия временного характера - 21.10.2021
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 77:22:0030118:1030. Посредством данного земельного участка обеспечен доступ к земельному участку (земельным участкам) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 77:22:0030118:1035, 77:22:0030118:1034.
Получатель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал"

ГЛАВНЫЙ СПЕЦ.-ЭКСПЕРТ		Сулеманова О. Ю.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

86

Раздел 2

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

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
09.10.2017			
Кадастровый номер:		**77:22:0030118:1033**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	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, № 77:22:0030118:1033-77/017/2017-4 от 09.10.2017
3.	Документы-основания:	3.1.	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 17.03.2016 №20-02-16-1, удостоверил нотариус КРАСНОВ ГЕРМАН ЕВГЕНЬЕВИЧ 17.03.2016, реестровый номер 10-1-447; Решение о разделе земельного участка от 24.11.2016 №22-11-16-1

4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1.1.	вид:	Доверительное управление, Москва, поселение Михайлово-Ярцевское, д.Сенькино-Секерино, кад.№ 50:27:0030118:123, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей, общая площадь 195 988 кв. м
		дата государственной регистрации:	09.10.2017
		номер государственной регистрации:	77:22:0030118:1033-77/017/2017-1
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	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, зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 05.02.2013, реестровый номер 2539; Изменения и дополнения, вносимые в правила доверительного управления ЗПИФ рентный "Перспектива" от 07.06.2013 №1, зарегистрировано Федеральной службой по Финансовым рынкам 14.06.2013, реестровый номер 2539-1; Изменения и дополнения, вносимые в правила доверительного управления ЗПИФ рентный "Перспектива" от 07.11.2013 №2, зарегистрировано службой Банка России по Финансовым рынкам 13.11.2013, реестровый номер 2539-2
	4.1.2.	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	09.10.2017
		номер государственной регистрации:	77:22:0030118:1033-77/017/2017-3

срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 15.06.2015 на 3 года
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "Шишкины луга", ИНН: 5074115284
основание государственной регистрации:	Договор аренды недвижимого имущества от 25.05.2015 №15-05-15-1; Договор купли-продажи недвижимого имущества от 17.03.2016 №20-02-16-1, удостоверил нотариус КРАСНОВ ГЕРМАН ЕВГЕНЬЕВИЧ 17.03.2016, реестровый номер 10-1-447
5. 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 СПЕЦ.-ЭКСПЕРТ		Сулиманова О. Ю.
(краткое наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

88

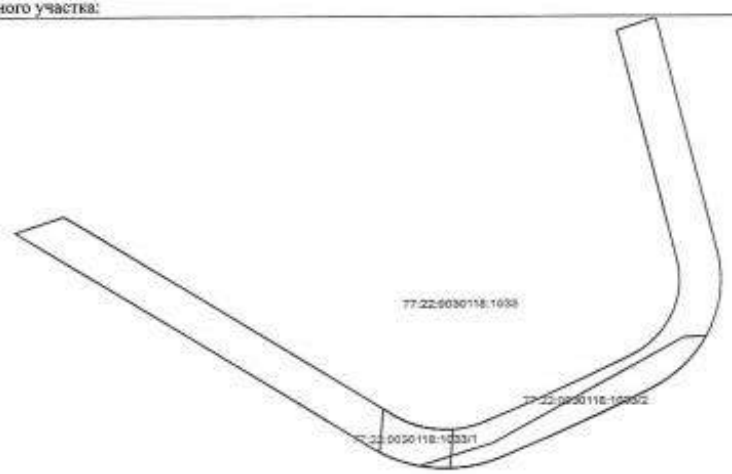
Раздел 3

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 3	Всего листов раздела 3: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
09.10.2017			
Кадастровый номер:		**77:22:0030118:1033**	

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1:	Условные обозначения:	

ГЛАВНЫЙ СПЕЦ.-ЭКСПЕРТ		Сулеманова О. Ю.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
09.10.2017			
Кадастровый номер:		**77:22:0030118:1034**	

Номер кадастрового квартала:	77:22:0030118
Дата присвоения кадастрового номера:	20.10.2016
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Москва, п Михайлово-Ярцевское, д Сенькино-Секерино, г. Москва, поселение Михайлово-Ярцевское, вблизи д. Сенькино-Секерино
Площадь:	25619 +/- 56кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	66850474.79
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	Для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "временные". Дата истечения срока действия временного характера - 21.10.2021
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 77:22:0030118:1033, 77:22:0030118:1030.
Получатель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал"

ГЛАВНЫЙ СПЕЦ.-ЭКСПЕРТ		Сулиманова О. Ю.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

90

Раздел 2

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

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
09.10.2017			
Кадастровый номер:		**77:22:0030118:1034**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	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, № 77:22:0030118:1034-77/017/2017-4 от 09.10.2017
3.	Документы-основания:	3.1.	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 17.03.2016 №20-02-16-1, удостоверил нотариус КРАСНОВ ГЕРМАН ЕВГЕНЬЕВИЧ 17.03.2016, реестровый номер 10-1-447; Решение о разделе земельного участка от 24.11.2016 №22-11-16-1
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1.1.	вид:		Доверительное управление, Москва, поселение Михайлово-Ярцевское, д.Сенькино-Секерино, кад.№ 50:27:0030118:123, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей, общая площадь 195 988 кв. м
	дата государственной регистрации:		09.10.2017
	номер государственной регистрации:		77:22:0030118:1034-77/017/2017-1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:		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, зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 05.02.2013, реестровый номер 2539; Изменения и дополнения, вносимые в правила доверительного управления ЗПИФ рентный "Перспектива" от 07.06.2013 №1, зарегистрировано Федеральной службой по Финансовым рынкам 14.06.2013, реестровый номер 2539-1; Изменения и дополнения, вносимые в правила доверительного управления ЗПИФ рентный "Перспектива" от 07.11.2013 №2, зарегистрировано службой Банка России по Финансовым рынкам 13.11.2013, реестровый номер 2539-2
4.1.2.	вид:		Аренда
	дата государственной регистрации:		09.10.2017
	номер государственной регистрации:		77:22:0030118:1034-77/017/2017-3

срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 15.06.2015 на 3 года
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "Шишкины луга", ИНН: 5074115284
основание государственной регистрации:	Договор аренды недвижимого имущества от 25.05.2015 №15-05-15-1; Договор купли-продажи недвижимого имущества от 17.03.2016 №20-02-16-1, удостоверил нотариус КРАСНОВ ГЕРМАН ЕВГЕНЬЕВИЧ 17.03.2016, реестровый номер 10-1-447
5. 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 СПЕЦ.-ЭКСПЕРТ		Сулиманова О. Ю.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

92

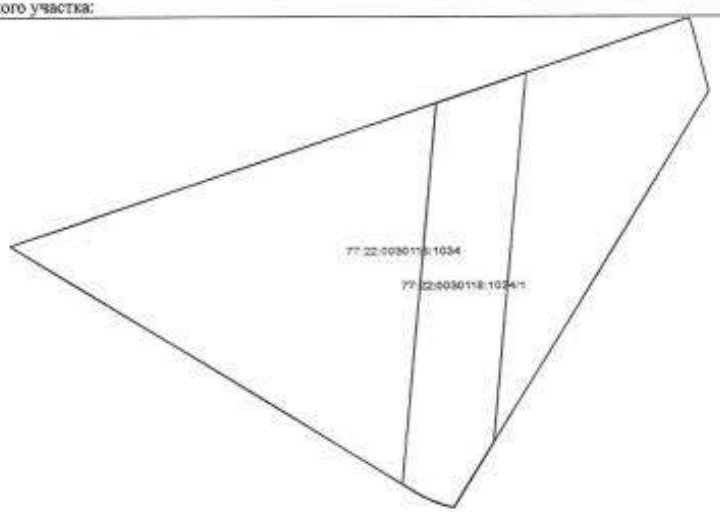
Раздел 3

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 3	Всего листов раздела 3 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
09.10.2017			
Кадастровый номер:		**77:22:0030118:1034**	

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1:	Условные обозначения:	

ГЛАВНЫЙ СПЕЦ.-ЭКСПЕРТ		Сулиманова О. Ю.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

4

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
09.10.2017			
Кадастровый номер:		**77:22:0030118:1035**	

Номер кадастрового квартала:	77:22:0030118
Дата присвоения кадастрового номера:	20.10.2016
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Москва, п Михайлово-Ярцевское, д Сенькино-Секерино, г. Москва, поселение Михайлово-Ярцевское, вблизи д. Сенькино-Секерино
Площадь:	9176 +/- 34кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	23943946.16
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	Для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "временные". Дата истечения срока действия временного характера - 21.10.2021
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 77:22:0030118:1033, 77:22:0030118:1030.
Получатель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал"

ГЛАВНЫЙ СПЕЦ.-ЭКСПЕРТ		Сулиманова О. Ю.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Раздел 2

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

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
09.10.2017			
Кадастровый номер:		**77:22:0030118:1035**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	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, № 77:22:0030118:1035-77/017/2017-4 от 09.10.2017
3.	Документы-основания:	3.1.	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 17.03.2016 №20-02-16-1, удостоверил нотариус КРАСНОВ ГЕРМАН ЕВГЕНЬЕВИЧ 17.03.2016, реестровый номер 10-1-447; Решение о разделе земельного участка от 24.11.2016 №22-11-16-1

4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1.1.	вид:	Доверительное управление, Москва, поселение Михайлово-Ярцевское, д.Сенькино-Секерино, кад.№ 50:27:0030118:123, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей, общая площадь 195 988 кв. м
		дата государственной регистрации:	09.10.2017
		номер государственной регистрации:	77:22:0030118:1035-77/017/2017-1
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	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, зарегистрировано Федеральной службой по финансовым рынкам 05.02.2013, реестровый номер 2539; Изменения и дополнения, вносимые в правила доверительного управления ЗПИФ рентный "Перспектива" от 07.06.2013 №1, зарегистрировано Федеральной службой по Финансовым рынкам 14.06.2013, реестровый номер 2539-1; Изменения и дополнения, вносимые в правила доверительного управления ЗПИФ рентный "Перспектива" от 07.11.2013 №2, зарегистрировано службой Банка России по Финансовым рынкам 13.11.2013, реестровый номер 2539-2
	4.1.2.	вид:	Аренда
		дата государственной регистрации:	09.10.2017
		номер государственной регистрации:	77:22:0030118:1035-77/017/2017-3

2

срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 15.06.2015 на 3 года
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "Шишкины луга", ИНН: 5074115284
основание государственной регистрации:	Договор аренды недвижимого имущества от 25.05.2015 №15-05-15-1; Договор купли-продажи недвижимого имущества от 17.03.2016 №20-02-16-1, удостоверил нотариус КРАСНОВ ГЕРМАН ЕВГЕНЬЕВИЧ 17.03.2016, реестровый номер 10-1-447
5. 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 СПЕЦ.-ЭКСПЕРТ		Сулиманова О. Ю.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

3

96

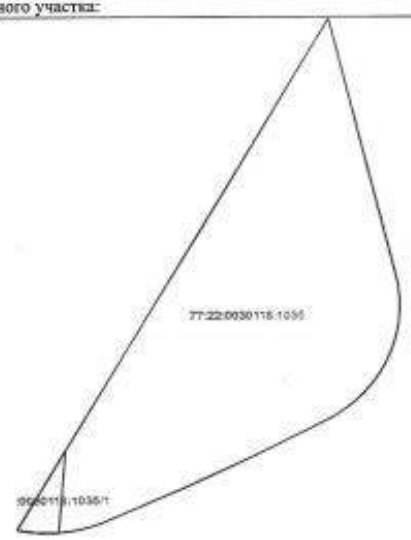
Раздел 3

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 3	Всего листов раздела 3: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
09.10.2017			
Кадастровый номер:		**77:22:0030118:1035**	

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1:	Условные обозначения:	

ГЛАВНЫЙ СПЕЦ.-ЭКСПЕРТ		Сулиманова О. Ю.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

4

Инвестиционные фонды недвижимости

Прагма Капитал

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

п. Селижарово 22 ноября 2016 года

Решение № 22-11-16-1
о разделе земельного участка

Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», действующим в качестве доверительного управляющего Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» 22 ноября 2016 года принято Решение о разделе земельного участка:

1. Земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов, разрешённое использование: для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей, общей площадью 195988 кв.м., кадастровый номер: 50:27:0030118:123, адрес (местонахождение) объекта: Москва, поселение Михайлово-Ярцевское, д. Сенькино-Секерино, входящего в состав активов ЗПИФ рентного «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал», на 7 (Семь) участков, со следующими характеристиками:

1.1. Земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов, разрешённое использование: для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей, общей площадью 23836 кв.м., кадастровый номер: 77:22:0030118:1029, адрес (местонахождение) объекта: Москва, поселение Михайлово-Ярцевское, д. Сенькино-Секерино, согласно кадастровому паспорту земельного участка № 77/501/16-1190352 от 21.10.2016;

1.2. Земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов, разрешённое использование: для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей, общей площадью 87329 кв.м., кадастровый номер: 77:22:0030118:1030, адрес (местонахождение) объекта: Москва, поселение Михайлово-Ярцевское, д. Сенькино-Секерино, согласно кадастровому паспорту земельного участка № 77/501/16-1190353 от 21.10.2016;

1.3. Земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов, разрешённое использование: для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей, общей площадью 33385 кв.м., кадастровый номер: 77:22:0030118:1031, адрес (местонахождение) объекта: Москва, поселение Михайлово-Ярцевское, д. Сенькино-Секерино, согласно кадастровому паспорту земельного участка № 77/501/16-1190354 от 21.10.2016;

Инвестиционные фонды недвижимости

Прагма Капитал

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

1.4. Земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов, разрешённое использование: для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей, общей площадью 6081 кв.м., кадастровый номер: 77:22:0030118:1032, адрес (местонахождение) объекта: Москва, поселение Михайлово-Ярцевское, д. Сенькино-Секерино, согласно кадастровому паспорту земельного участка № 77/501/16-1190355 от 21.10.2016;

1.5. Земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов, разрешённое использование: для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей, общей площадью 10562 кв.м., кадастровый номер: 77:22:0030118:1033, адрес (местонахождение) объекта: Москва, поселение Михайлово-Ярцевское, д. Сенькино-Секерино, согласно кадастровому паспорту земельного участка № 77/501/16-1190356 от 21.10.2016;

1.6. Земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов, разрешённое использование: для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей, общей площадью 25619 кв.м., кадастровый номер: 77:22:0030118:1034, адрес (местонахождение) объекта: Москва, поселение Михайлово-Ярцевское, д. Сенькино-Секерино, согласно кадастровому паспорту земельного участка № 77/501/16-1190357 от 21.10.2016;

1.7. Земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов, разрешённое использование: для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей, общей площадью 9176 кв.м., кадастровый номер: 77:22:0030118:1035, адрес (местонахождение) объекта: Москва, поселение Михайлово-Ярцевское, д. Сенькино-Секерино, согласно кадастровому паспорту земельного участка № 77/501/16-1190358 от 21.10.2016,

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

Генеральный директор И.В. Исаев