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

Отчет № 3-03/04-19

ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

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

Дата оценки:
09 апреля 2019 года
Дата составления отчета:
09 апреля 2019 года

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

Москва, 2019

Сопроводительное письмо!

09 апреля 2019 г.
г. Москва,
г-ну Кулику Д.С.

Уважаемый господин Кулик!

В соответствии с Дополнением №338 к Договору № 2013 от 20 декабря 2012 года, между ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал»- заказчик и ЗАО ИКФ «КонС»-исполнитель, и указанием Банка России 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», 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(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 27.06.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н)) 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 апреля 2019 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: 33 385; 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 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(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 27.06.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н))
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 апреля 2019 года.
Дата оценки	09 апреля 2019 года.
Дата составления отчета	09 апреля 2019 года.
Срок проведения оценки	15 рабочих дня после представления Заказчиком в полном объеме исходной информации.
Сравнительный подход	135 200 000 рублей
Затратный подход	Не применялся
Доходный подход	Не применялся
Итоговая величина справедливой стоимости	***135 200 000 рублей***

Справедливая стоимость- это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки. (МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 11.07.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н))

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:

135 200 000
(Сто тридцать пять миллионов двести тысяч) рублей

Кадастровый №	Ближайший н.п.	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость участка, округленно руб.
77:22:0030118:1029	Сенькино-Секерино	23 836	16 500 000
77:22:0030118:1030	Сенькино-Секерино	87 329	56 300 000
77:22:0030118:1031	Сенькино-Секерино	33 385	23 100 000
77:22:0030118:1032	Сенькино-Секерино	6 081	5 100 000
77:22:0030118:1033	Сенькино-Секерино	10 562	8 800 000
77:22:0030118:1034	Сенькино-Секерино	25 619	17 700 000
77:22:0030118:1035	Сенькино-Секерино	9 176	7 700 000
Итого			135 200 000

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

С уважением,
Генеральный директор
ЗАО ИКФ «КонС»,
Оценщик РОО №000957 В.И. Светлаков

1. ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОГЛАВЛЕНИЕ 7
1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 8
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 8
1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ 10
1.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ 11
1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ 12
1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 13
1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ 13
1.8. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ 15
1.9. ФОРМА ОТЧЕТА 15
2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА 15
2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА 15
2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА 16
2.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ (ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ) ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ 28
3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ 81
3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 81
3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ 81
4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. 89
4.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО ЗАТРАТНОМУ ПОДХОДУ 89
4.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ. 90
4.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ. 90
5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ 108
6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ 111
7. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ 112

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с Дополнение №338 к Договору № 2013 от 20 декабря 2012 года между ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал» и ЗАО ИКФ «КонС».

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	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 с МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 27.06.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н))
Балансовая стоимость	Сведения не предоставлены
Форма отчета	Простая письменная, электронный документ
Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки)	09 апреля 2019 года
Срок проведения оценки	15 рабочих дня после представления Заказчиком в полном объеме исходной информации.
Осмотр	Заказчиком не был предоставлен доступ к объекту оценки
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

Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью.

Полное наименование: ООО «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал»

Адрес местонахождения: 172200, Тверская область, Селижаровский район, поселок Селижарово ул. Ленина д 3а. ОГРН 1067746469658 от 07.04.2006 года.

ИНН: 7718581523 КПП: 693901001

р/с N 40701810300000000092 в КБ «СДМ-БАНК» (ОАО) г.Москва

БИК: 044583685

к/с: 30101810600000000685 в Отделении №1 Московского ГТУ Банка России

Сведения об оценщике

Светлаков Василий Иванович

Почтовый адрес: 129128, г.Москва, пр-д Кадомцева, д.15, к 23

Фактический адрес: 129128, г.Москва, пр-д Кадомцева, д.15, к 23

Тел.+7-916-679-48-68

Адрес электронной почты: 2901692@mail.ru

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

Профессиональная деятельность Светлакова Василия Ивановича застрахована в ООО «Абсолют Страхование», страховой полис № 022-073-001674/18. Срок действия договора страхования – с 21 апреля 2018 г. по 20 апреля 2019 г. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №000120-1 от 18 сентября 2017 года.

Сведения об юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор,

Полное наименование: Закрытое Акционерное Общество Информационная Консалтинговая Фирма «КонС»

Сокращенное наименование: ЗАО ИКФ «КонС»

Юридический адрес: 129128, г.Москва, пр-д Кадомцева, д.15, к 23

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.

ИНН: 7716578807

Тел.+7-916-679-48-68

Адрес электронной почты: 2901692@mail.ru

Гражданская ответственность ИСПОЛНИТЕЛЯ застрахована в ООО «Абсолют Страхование», страховой полис № 022-073-002762/18. Срок действия договора страхования – с 02 октября 2018 г. по 01 октября 2019 г. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.

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» в редакции Федерального закона Российской Федерации № 312-ФЗ от 03.08.2018 - «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.

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 от 29 июля 1998 г., №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в редакции Федерального закона Российской Федерации № 312-ФЗ от 03.08.2018;

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)

Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 года N 611)

Федеральный стандарт оценки «Определение инвестиционной стоимости» (ФСО N 13) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 17 ноября 2016 N 722)

ССО РОО 1-01-2015. Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (Текст стандарта является идентичным ФСО № 1).

ССО РОО 1-02-2015. Цель оценки и виды стоимости (Текст стандарта является идентичным ФСО № 2).

ССО РОО 1-03-2015. Требования к отчету об оценке (Текст стандарта является идентичным ФСО № 3).

ССО РОО 1-04-2015. Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости (Текст стандарта является идентичным ФСО № 4).

ССО РОО 1-05-2015. Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (Текст стандарта является идентичным ФСО № 5).

ССО РОО 1-06-2015. Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков (Текст стандарта является идентичным ФСО № 6).

ССО РОО 1-07-2015. Оценка недвижимости (Текст стандарта является идентичным ФСО № 7).

ССО РОО 1-08-2015. Оценка бизнеса (Текст стандарта является идентичным ФСО № 8).

ССО РОО 1-09-2015. Оценка для целей залога (Текст стандарта является идентичным ФСО № 9).

ССО РОО 1-10-2015. Оценка стоимости машин и оборудования (Текст стандарта является идентичным ФСО № 10).

ССО РОО 1-11-2015. Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (Текст стандарта является идентичным ФСО № 11).

СНМД РОО 04-010-2015. Методические рекомендации по применению метода экономического замещения активов.

СНМД РОО 04-020-2015. Методические рекомендации по применению премий и скидок за наличие или отсутствие элементов контроля при оценке пакетов акций и долей участия в уставных капиталах компаний.

СНМД РОО 04-030-2015. Методические рекомендации по оценке стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности.

СНМД РОО 04-060-2015. Методические рекомендации по оценке стоимости услуг (работ) по устранению повреждений объектов жилой недвижимости.

СНМД РОО 04-070-2015. Методические рекомендации по согласованию результатов, полученных разными подходами.

СНМД РОО 04-080-2015. Методические рекомендации по применению метода дисконтирования денежных потоков при оценке недвижимости.

СНМД РОО 04-090-2015. Методические рекомендации по раскрытию неопределенности результатов оценки.

СНМД РОО 04-301-2015. Методические рекомендации по экспертизе отчетов об оценке (Требования к экспертному заключению).

СНМД РОО 04-101-2015. Методические рекомендации по оценке стоимости интересов (прав) аренды. (Текст является идентичным ССО РОО 2-06-2010.Оценка стоимости интересов (прав) аренды).

СНМД РОО 04-102-2015. Методические рекомендации по оценке стоимости движимого имущества. (Текст является идентичным ССО РОО 2-09-2010.Оценка стоимости движимого имущества).

СНМД РОО 04-103-2015. Методические рекомендации «Оценка при наличии опасных и токсичных веществ» (Текст является идентичным ССО РОО 2-11-2010.Оценка при наличии опасных и токсичных веществ)

СНМД РОО 04-104-2015. Методические рекомендации «Анализ дисконтированного денежного потока (ДДП) для целей рыночных оценок и инвестиционных анализов» (Текст является идентичным ССО РОО 2-13-2010.Анализ дисконтированного денежного потока (ДДП) для целей рыночных оценок и инвестиционных анализов).

СНМД РОО 04-105-2015. Методические рекомендации по оценке стоимости сельскохозяйственного имущества (Текст является идентичным ССО РОО 2-14-2010.Оценка стоимости сельскохозяйственного имущества).

СНМД РОО 04-106-2015. Методические рекомендации по оценке стоимости связанного с торговлей имущества (Текст является идентичным ССО РОО 2-16-2010.Оценка стоимости связанного с торговлей имущества).

СНМД РОО 04-107-2015. Методические рекомендации по оценке стоимости объектов имущества в добывающих отраслях (Текст является идентичным ССО РОО 2-18-2010.Оценка стоимости объектов имущества в добывающих отраслях).

СНМД РОО 04-108-2015. Методические рекомендации по оценке стоимости объектов исторического имущества (Текст является идентичным ССО РОО 2-19-2010.Оценка стоимости объектов исторического 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

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. в редакции Федерального закона Российской Федерации № 312-ФЗ от 03.08.2018;, 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.

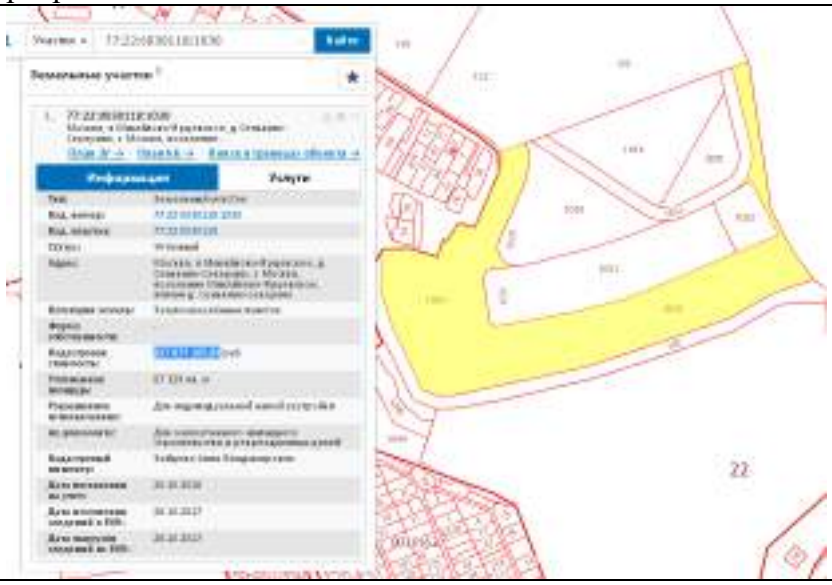
ЗАО ИКФ «КонС» не проводило юридической экспертизы прав аренды и аудиторской проверки представленных данных об объекте оценки. Оценка проводилась с учетом

обременений, указанных в документах, но при условии, что вид использования останется прежним без дополнительных затрат собственника.

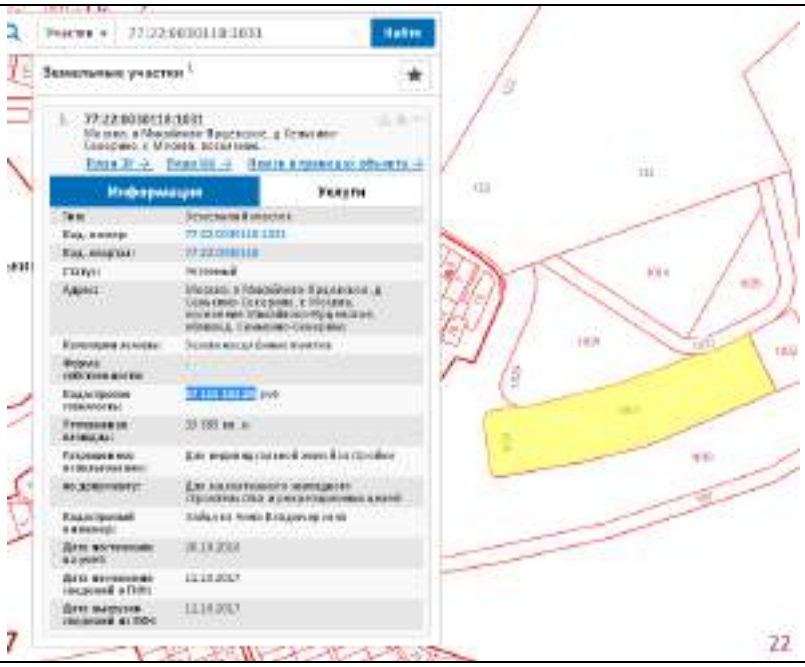
2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Таблица 1

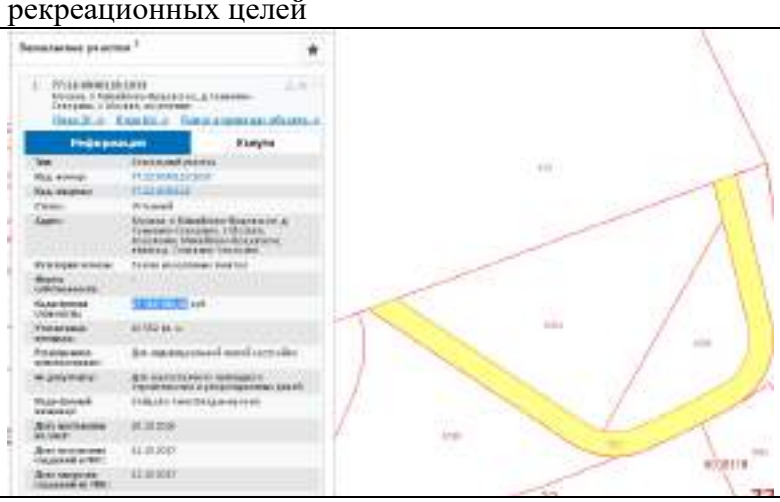
Земельный участок 1	
Местоположение	Москва, поселение Михайлово-Ярцевское, д.Сенькино-Секерино.
Вид права, собственник	Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «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	50 047 734,12
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

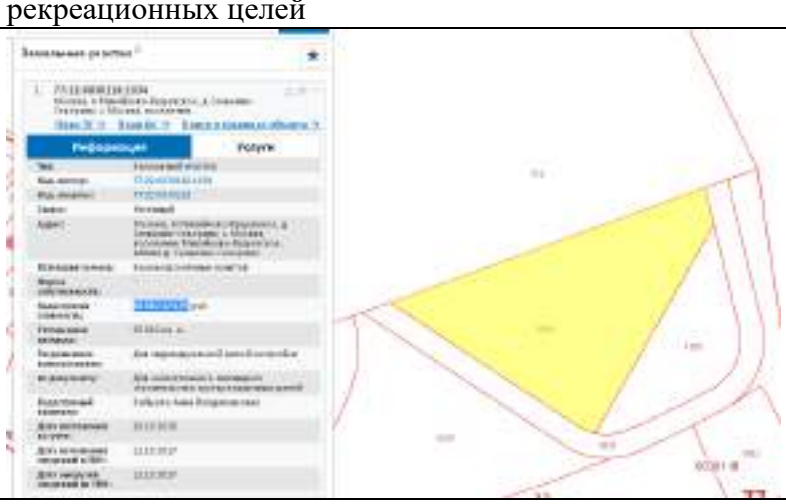
Наличие обременений	Доверительное управление, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество сделана запись №77:22:0030118:1029-77/017/2017-3 с 09.10.17 по 01.05.2027 г.
Осмотр	Не произведен заказчиком не был предоставлен доступ. Все количественные и качественные характеристики были записаны со слов заказчика, а так же правоустанавливающих документов.
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	182 590 093,07
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

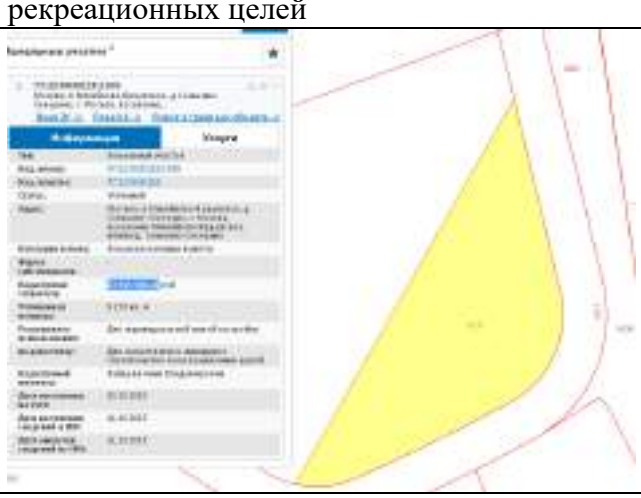
Физический износ	Отсутствует
Устаревания	Отсутствуют
Балансовая стоимость	Нет данных
Наличие обременений	Доверительное управление, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество сделана запись №77:22:0030118:1030-77/017/2017-1 с 09.10.17 по 01.05.2027 г.
Осмотр	Не произведен заказчиком не был предоставлен доступ. Все количественные и качественные характеристики были записаны со слов заказчика, а так же правоустанавливающих документов.
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	70 034 719,15
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, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество сделана запись №77:22:0030118:1031-77/017/2017-1 с 09.10.17 по 01.05.2027 г.
Осмотр	Не произведен заказчиком не был предоставлен доступ. Все количественные и качественные характеристики были записаны со слов заказчика, а так же правоустанавливающих документов..
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	12 712 877,79

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, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество сделана запись №77:22:0030118:1032-77/017/2017-1 с 09.10.17 по 01.05.2027 г.
Осмотр	Не произведен заказчиком не был предоставлен доступ. Все количественные и качественные характеристики были записаны со слов заказчика, а так же правоустанавливающих документов.
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	22 189 705,80
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, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество сделана запись №77:22:0030118:1033-77/017/2017-1 с 09.10.17 по 01.05.2027 г.
Осмотр	Не произведен заказчиком не был предоставлен доступ. Все количественные и качественные характеристики были записаны со слов заказчика, а так же правоустанавливающих документов.
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	53 703 316,37
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, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество сделана запись №77:22:0030118:1034-77/017/2017-1 с 09.10.17 по 01.05.2027 г.
Осмотр	Не произведен заказчиком не был предоставлен доступ. Все количественные и качественные характеристики были записаны со слов заказчика, а так же правоустанавливающих документов.
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

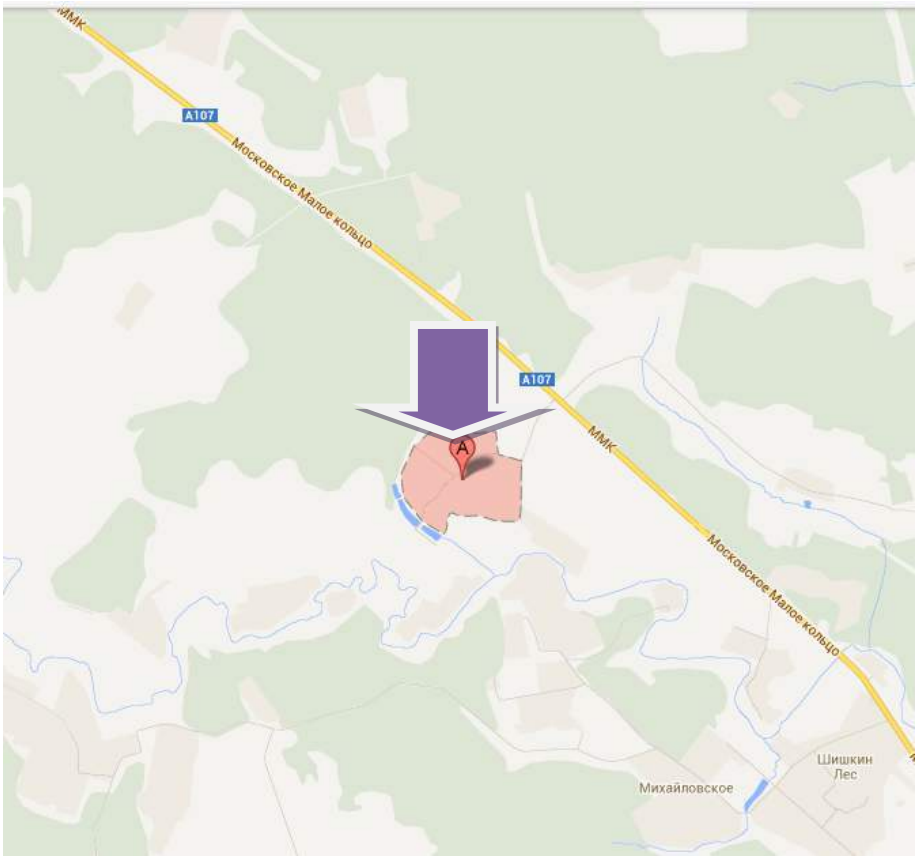
Кадастровая стоимость	19 107 276,56
Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта (Кадастровая выписка о земельном участке (дата и номер))	Документ не предоставлен
Информация о текущем использовании Объекта оценки	Для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных 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, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество сделана запись №77:22:0030118:1034-77/017/2017-1 с 09.10.17 по 01.05.2027 г.
Осмотр	Не произведен заказчиком не был предоставлен доступ. Все количественные и качественные характеристики были записаны со слов заказчика, а так же правоустанавливающих документов.

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.

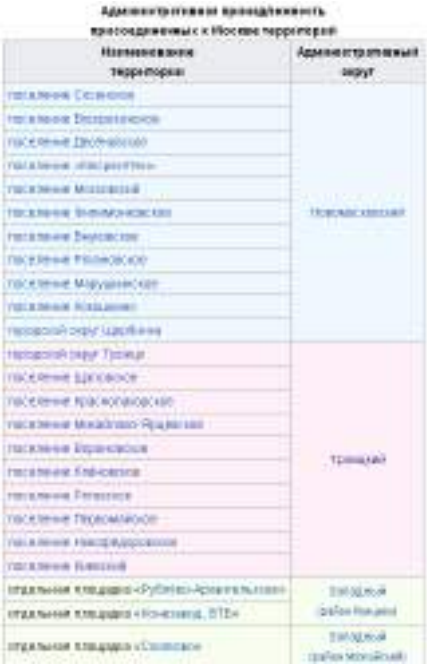
19 августа 2011 года мэрия Москвы внесла детализированные территориальные корректировки (в сторону увеличения площади присоединяемых земель до 160 тыс. га) и опубликовала первую детальную карту границ Новой Москвы. Позже она была немного скорректирована: сельское поселениеБулатниковское Ленинского района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



Тро́ицкий администрати́вный о́круг (ТАО) — самый большой по площади административный округгорода Москвы, который образован 1 июля 2012 года в результате реализации проекта расширения территории города. Наряду с Новомосковским, один из двух новых административных округов Новой Москвы, притом более дальний, несмежный с городскими территориями в границах до 2011 года. Назван по единственному городу на данной территории — Троицку.

В Троицкий административный округ входят 10 поселений[4]:

Поселение	Административный центр
Вороновское	ЛМС
Киевский	Киевский
Клёновское	Клёново
Краснопахорское	Красная Пахра
Михайлово-Ярцевское	Шишкин Лес
Новофёдоровское	Яковлевское
Первомайское	Птичное
Роговское	Рогово
Троицк	Троицк
Щаповское	Щапово

Население [править | править вики-текст]

Численность населения				
2013[11]	2014[12]	2015[13]	2016[14]	2017[3]
98 750	↗103 365	↗108 063	↗113 388	↗122 522

Несмотря на обширные размеры округа, он является самым малочисленным по населению.

Округ охватывает большую территорию шириной 30—45 км между Киевским и Курским направлениями Московской железной дороги. Эти два направления находятся в Московской области близко от округа, но сам округ в основном охватывает территории, на которых нет железнодорожных линий. Важными исключениями являются:

Участок Киевского направления Московской железной дороги в юго-западной части округа с тремя остановочными пунктами — узловой станциейБекасово-1 и платформами Ожигово, Рассудово (поселения Киевский, Новофёдоровское). Частота хождения электропоездов в среднем 2 раза в час.

Вдоль южной границы округа проходит участок Большого кольца МЖД (поселения Киевский, Вороновское, Клёновское). Участок длиной 49 км пересекает Киевское направление на ст. Бекасово-1 и включает всего 15 остановочных пунктов от Пожиткова до Вяткина. Это единственное место, где Большое кольцо МЖД проходит по территории Москвы. Самый крупный населённый пункт на этом участке кольца — пос. Киевский. Также имеется большое количество дач и СНТ.

На Большом кольце находится одна из крупнейших в Европе и России сортировочных станций грузовых поездов Бекасово-Сортировочное. Вблизи неё находятся несколько остановочных пунктов.

Частота хождения электропоездов по Большому кольцу — раз в несколько часов, очень часты опоздания или отмены (существует приоритет грузовых поездов). Прямым сообщением с Киевским вокзалом связан только участок Бекасово-1 — Кресты (несколько пар электропоездов в сутки). Также есть прямое сообщение этого участка от/до Калуги-1 (одна пара в сутки). Кроме того, есть несколько пар в сутки от/до Апрелевки участка Бекасово-1 — Вяткино. В других случаях требуется пересадка с электропоездов Большого кольца на радиальное направления на узловых станциях — Бекасово-1 на западе на Киевское, Столбовая на востоке на Курское.

Расширение Москвы не повлияло на стоимость билетов. Билет в 32 рубля внутри Москвы действует только в пределах «старых» территорий. Далее — зонный тариф по расстоянию.

При создании округа 1 июля 2012 года все областные автобусные маршруты ГУП «Мострансавто» Московской области, проходящие по территории округа, были сохранены. После присоединения территорий к Москве маршруты стали пригородными/междугородними[15] и были перенумерованы из внутрирайонных нумераций, получив Московскую нумерацию (у некоторых добавились две цифры 10 в начале, некоторые сменили и основные две цифры)[16]. Обслуживание осталось на ГУП Московской области

«Мострансавто» — за счёт средств бюджета Московской области (зонный тариф по расстоянию)[17]. Также были перенумерованы и маршруты частных перевозчиков.

Часть маршрутов, ставших внутригородскими, была передана ГУП Москвы «Мосгортранс» без изменения нумерации: 17, 30, 33, 60, 304, 398, 420, 433 (в основном это маршруты по Троицку или из Троицка и свх. Московский до Москвы). На них стал использоваться зонный тариф, но немного отличный от тарифа «Мострансавто».

С 8 октября 2012 года были введены 4 новых маршрута для обслуживания территорий, изначально обслуживались частными перевозчиками ООО «ГЕПАРТ» и ООО «Бетта-Автотранс»[18][19], но в марте 2013 года их движение частично было прекращено, с 16 апреля 2013 года маршруты перешли ГУП «Мосгортранс»[20][21][22][23]. При этом на маршрутах остался зонный тариф, отличный от прошлого тарифа и от тарифа «Мострансавто».

503 Каменка — Рогово — Вороново — Метро «Теплый Стан» (до 16 апреля 2013 работал дальше Каменки, до Папино в Калужской области, но был обрезан)

1001 Пос. Киевский — Яковлевское — Рассудово — Селятино — Алабино — Апрелевка — Первомайский — Троицк (Торговый центр)

1002 Пос. Киевский — Яковлевское — Рассудово — Селятино — Алабино — Апрелевка — Соколово — Мешково — Московский — Метро «Юго-Западная» — Улица Академика Анохина — Тропарёво (в основном дублирует маршрут Мострансавто 309 Наро-Фоминск — Метро «Юго-Западная», с 19 июня 2013 продлён от «Юго-Западной» до Тропарёво[24])

1004 Каменка — Рогово — Вороново — Метро «Бульвар Дмитрия Донского» — 5-й микрорайон Северного Бутова (до 5 мкр. Северного Бутова был продлён 16 апреля 2013, также отменены остановки в Московской области в районе Подольска и введены 10 апреля 2015 года).

С 1 августа 2013 года зонный тариф по расстоянию на маршрутах «Мосгортранс» отменён. Москва разбита на две тарифные зоны А и Б. Троицкий округ попал в зону Б наряду с районами Зеленоград и Конезавод, ВТБ. Стоимость проезда на автобусах «Мосгортранса» внутри округа приравнена к старому общему тарифу, но действуют не все проездные билеты Москвы, а только «Единый» (от 1 (30 рублей) до 60 (20 рублей) поездок) и ТАТ (билеты изумрудного цвета покупаются у водителя, 25 рублей на 1 поездку, есть проездные на 4 и 40 поездок). Между зонами А и Б проезд возможен по «Единому» билету (от 1 до 60 поездок) или по билету ТАТ серого цвета за 45 рублей. Вводится переходная область на границе зон, где действуют билеты изумрудного цвета для поездок на короткие расстояния между зонами. Также есть проездные на месяц. Данная тарификация означает значительное удешевление тарифов (до 5 раз) для жителей Троицкого округа. В частности, от метро «Юго-Западная» до самого дальнего пункта на Киевском шоссе «Посёлок Киевский» тариф снизился с 98 до 20—30 (Единый) или 45 (у водителя) рублей.[25][26][27]. Однако это нововведение не уравняло жителей ТАО с жителями других округов, поскольку минимальная стоимость проезда в пределах МКАД составляет 12р. 50к.(по билету «ТАТ» на 60 поездок). Кроме того, в ТАО недействительны безлимитные единые билеты на 1, 30, 90, 365 дней. Таким образом, обещание городских властей уравнять тарифы для всех жителей «старой» и «новой» Москвы, так и осталось невыполненным. Помимо этого, разделение на зоны никак не повлияло на тарифы «Мострансавто», в частности билет от метро «Юго-Западная» до «Посёлка Киевский» продолжает стоить 110 рублей.

С 31 августа 2013 года введены новые 5 маршрутов для обслуживания присоединённых территорий[28], из них два проходят по территории Троицкого округа:

874 Троицк (микрорайон «В») — Секерино

876 Троицк (микрорайон «В») — 1-й микрорайон Московского

С 5 сентября 2013 года введён один маршрут[29]:

875 Троицк (микрорайон «В») — Станция Крёкшино

Сенькино-Секерино — деревня в Троицком административном округе Москвы (до 1 июля 2012 года в составе Подольского района Московской области). Входит в состав поселения Михайлово-Ярцевское.

Согласно Всероссийской переписи, в 2002 году в деревне проживало 22 человека (9 мужчин и 13 женщин)[1]. По данным на 2005 год в деревне проживал 31 человек[2].

Территории и микрорайоны перечисленные ниже, на самом деле географически могут и не находиться внутри самой деревни, а бывают разбросаны вокруг неё, на площади в несколько квадратных километров, в границах поселения Михайлово-Ярцевского. Тем не менее, по КЛАДР все они классифицируются, как улицы деревни Сенькино-Секерино, а в названии содержат слово Территория или Микрорайон. Так как эти территории возникали и благоустраивались под началом инициативных групп (правлений СНТ, правлений ДСК, дирекций КП и т.п.), то исторически сложилось, что в границах каждой из этих территорий обычно присутствует Территориальное общественное самоуправление:

Медовая Улица
Михайловское Садовое неком-е товарищество
Секерино-2 Улица
Секерино-3 Улица
Сенькино-1 Улица
Сенькино-2 Улица
Сенькино-3 Улица
Сенькино-4 Улица
СНТ Михайловское Территория
СНТ Полянка Территория
СНТ Шереметьево Территория
Шереметьево Садовое неком-е товарищество

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

Экономический обзор

По данным Росстата, рост ВВП в 2018 г. ускорился до 2,3 % с 1,6 % годом ранее, что превзошло как оценки Минэкономразвития России, осуществленные на основе оперативных данных, так и рыночный консенсус-прогноз. Ускорение темпов роста ВВП во многом обусловлено разовыми факторами и не является устойчивым. В текущем году ожидается замедление экономического роста до 1,3 %.

В отраслевом разрезе ускорение роста ВВП по сравнению с предыдущим годом было обеспечено такими секторами, как добывающая промышленность, транспортировка и хранение, строительство, деятельность финансовая и страховая. Вклад сельского хозяйства был слабоотрицательным (после положительного вклада годом ранее) на фоне более низкого урожая ряда ключевых культур (в первую очередь зерновых).

В разрезе компонентов использования ускорение роста ВВП в 2018 г. по сравнению с предыдущим годом было связано с внешним сектором – более высоким темпом роста экспорта при значительном замедлении импорта в реальном выражении. При этом компоненты внутреннего спроса продемонстрировали замедление.

Динамика показателей потребительского спроса была разнонаправленной. Темп роста оборота розничной торговли увеличился до 2,6 % в 2018 г. после 1,3 % годом ранее, в том числе за счет расширения спроса на товары длительного пользования (рост продаж легковых автомобилей составил 12,8 % в 2018 г. после 11,9 % в 2017 году). Другие компоненты потребительского спроса показали замедление темпов роста. В частности, покупки в зарубежных Интернет-магазинах в январе-сентябре 2018 г. увеличились до 6,5 % г/г в долларовом эквиваленте после роста на 83,9 % в 2017 году. В целом расходы домашних хозяйств на конечное потребление выросли на 2,2 % в 2018 г. после 3,2 % годом ранее.

Несмотря на высокие темпы роста заработных плат (+6,8 % в 2018 г. в реальном выражении), реальные располагаемые доходы населения снизились на 0,2 % (с учетом единовременной выплаты пенсионерам). В то же время динамика показателя для различных доходных групп была неоднородной. Негативные факторы (падение доходов от банковских депозитов, увеличение налогов на недвижимость, рост платежей по ипотечным кредитам) сказались, в первую очередь, на доходах более обеспеченных групп населения. В то же время повышение МРОТ, увеличение выплат семьям с детьми, повышение зарплат в бюджетной сфере серьезно поддержали доходы менее обеспеченных групп населения (см. врезку на стр. 13).

Положительное сальдо счета текущих операций в 2018 г. достигло максимального значения за всю историю наблюдений (114,9 млрд. долл. США). Увеличение экспорта было обеспечено не только благоприятной ценовой конъюнктурой мировых товарных рынков, но и ростом физических объемов экспорта, в том числе и ненефтегазового. Среди компонентов ненефтегазового экспорта рост в реальном выражении наблюдался по продукции металлургии, продовольствию, химическим товарам, продукции деревообработки. Одновременно на фоне ослабления рубля произошло существенное замедление роста импорта.

Инфляция в январе 2019 г. составила 1,0 % м/м, оказавшись ниже официального прогноза Минэкономразвития России. По сравнению с соответствующим периодом предыдущего года инфляция в январе ускорилась до 5,0 % г/г после 4,3 % г/г в декабре 2018 года. Повышение НДС внесло меньший вклад в рост цен, чем ожидалось ранее. По итогам года при сохранении стабильного курса рубля инфляция опустится ниже 5 %.

Производственная активность

По данным Росстата, экономический рост по итогам 2018 г. ускорился до 2,3 % с 1,6 % годом ранее.

Темпы роста ВВП превзошли как оценки Минэкономразвития России, осуществленные на основе оперативных данных (см. Картина деловой активности. Январь 2019 года), так и консенсус-прогноз аналитиков (1,7 % в декабре).

В отраслевом разрезе ключевыми драйверами экономического роста стали промышленность и строительство (вклад в экономический рост 0,6 п.п. и 0,3 п.п. соответственно). Позитивный вклад в динамику ВВП также внесли торговля (0,3 п.п.) и транспортная отрасль (0,2 п.п.), в то время как вклад сельского хозяйства был слабоотрицательным на фоне ухудшения урожая ряда ключевых культур (в первую очередь зерновых) и замедления роста выпуска животноводства (см. врезку «Итоги года в сельском хозяйстве»).

Около 0,8 п.п. роста ВВП было обеспечено сектором услуг. По сравнению с предыдущим годом ускорение роста наблюдалось в финансовой и страховой деятельности, деятельности гостиниц и ресторанов, в то время как рост в сфере операций с недвижимым имуществом замедлился.

Рост промышленного производства в 2018 г. ускорился до 2,9 % (с 2,1 % в 2017 году).

Рост выпуска в промышленности в прошлом году происходил достаточно равномерно. Годовые темпы ее роста в течение года оставались в пределах 2–4 % (в 2017 г. диапазон колебаний составил практически 9 п.п.).

По итогам года положительную динамику продемонстрировали все укрупненные отрасли промышленности. Продолжался рост в добыче полезных ископаемых и обрабатывающих отраслях, темпы роста электроэнергетики и водоснабжения вернулись в положительную область после спада в 2017 году. В то же время структура роста промышленного производства в течение года менялась. Если в первой половине года расширение выпуска промышленности опиралось на обрабатывающие отрасли, то во втором полугодии драйвером роста стали добывающие производства.

Добыча полезных ископаемых в 2018 г. выросла на 4,1 % (в 2017 г. – на 2,1 %). При этом во второй половине года наблюдалось существенное улучшение ее динамики (4,9 % г/г и 7,2 % г/г в 3кв18 и 4кв18 соответственно после 1,9 % г/г в январе–июне), обусловленное в первую очередь результатами июньского заседания ОПЕК+, на котором было принято решение об увеличении совокупного предложения нефти странами – участницами соглашения приблизительно на 1 млн. барр. / сутки до конца года. В соответствии с новыми параметрами сделки Россия к декабрю нарастила добычу нефти почти на 0,5 млн. барр. / сутки по сравнению с майским уровнем, до исторического максимума 11,45 млн. барр. / сутки. В целом по итогам года добыча нефти и нефтяного (попутного) газа выросла на 1,7 % после падения на 0,2 % годом ранее. Вместе с тем начиная с января 2019 г. новые договоренности ОПЕК+ об ограничении добычи, достигнутые на декабрьском заседании в Вене, будут оказывать сдерживающее влияние на динамику нефтяной отрасли.

Рост в газовой отрасли в 2018 г. также ускорился – до 16,5 % по сравнению с 7,1 % в 2017 году. Высокие темпы роста добычи газа были обеспечены в первую очередь активным ростом выпуска сжиженного природного газа (на 70,1 % в 2018 г. после 7,6 % в 2017 году). В то же время рост производства естественного природного газа по итогам прошлого года замедлился до 5,3 % с 8,7 % в 2017 году.

Позитивные тенденции наблюдались и в добыче ненефтегазовых полезных ископаемых. Добыча угля и металлических руд в 2018 г. продолжала демонстрировать уверенный рост (на 4,2 % и 4,6 % соответственно). Предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых второй год подряд росло двузначными темпами.

Динамика обрабатывающей промышленности в 2018 г. сохранилась практически на уровне предыдущего года (2,6 % и 2,5 % соответственно). Как и в 2017 г., ее рост опирался в первую очередь на позитивную динамику основополагающих обрабатывающих производств – химической и пищевой отрасли, деревообработки, производства стройматериалов. Совокупный вклад перечисленных отраслей в темп роста обрабатывающей промышленности в 2018 г. составил 1,9 процентных пункта.

По итогам прошлого года небольшой рост выпуска также продемонстрировали металлургия (+1,6 %) и машиностроение (+1,2 %). Вместе с тем динамика указанных отраслей,

как и в предшествующие годы, характеризовалась повышенной волатильностью: стандартное отклонение годовых темпов их роста составило 7,9 % и 6,8 % соответственно. Во второй половине года в металлургической и машиностроительной отраслях наметилась тенденция к замедлению роста, что внесло основной вклад в торможение обрабатывающей промышленности в целом.

Замедление обрабатывающей промышленности отражает и динамика медианного темпа ее роста, который позволяет сгладить влияние наиболее волатильных компонент. Во втором полугодии показатель рос темпом 1,9 % г/г по сравнению с 3,0 % г/г в январе–июне, а к декабрю замедлился до 0,2 % г/г (темп роста обрабатывающей промышленности, рассчитанный по формуле средней, в последние два месяца 2018 г. находился на нулевом уровне).

Таблица 1. Показатели производственной активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	2010	янв.17	дек.17	янв.18	сред.18	[illegible]	[illegible]	[illegible]	2011
ВВП	4,3	2,1*	2,2*	2,0*	1,6*	2,2*	2,1*	1,8*	1,6
Сельское хозяйство	-0,8	4,1	-0,1	-8,1	12,1	-1,1	1,8	2,6	3,1
Строительство	5,3	4,5	2,8	4,3	5,7	5,8	6,0	5,2	-1,3
Розничная торговля	2,8	2,7	3,3	3,6	2,8	2,8	2,9	2,4	1,3
Грузооборот транспорта	2,9	2,8	3,2	3,0	1,8	3,8	3,4	3,5	5,5
Промышленное производство	2,8	3,7	3,8	2,4	3,7	3,8	3,2	3,8	2,1
Добыча полезных ископаемых	4,1	7,3	6,3	7,8	7,4	4,9	3,2	1,6	2,1
добыча угля	-4,2	7,4	6,8	8,0	5,5	4,0	3,6	6,7	3,7
добыча сырой нефти и природного газа	2,8	1,7	1,8	1,6	1,1	1,2	1,6	-0,6	0,4
добыча металлических руд	4,8	7,3	7,2	8,4	8,3	5,4	1,8	3,7	3,5
добыча прочих полезных ископаемых	4,8	7,3	4,8	10,0	1,8	0,8	-0,0	10,7	15,6
Обрабатывающие производства	2,6	-0,8	0,6	0,0	2,7	2,2	4,3	3,7	2,3
пищевая промышленность	4,4	4,6	5,3	5,9	3,6	4,9	6,3	6,7	1,9
легкая промышленность	2,3	-2,1	0,8	-5,6	-0,5	3,6	3,5	4,5	5,4
деревообработка	11,7	15,3	10,5	12,8	10,8	14,9	10,9	5,9	3,9
производство кокса и нефтепродуктов	1,8	0,7	0,2	8,3	1,9	1,8	2,6	2,2	1,1
химический комплекс	5,3	5,3	5,1	2,5	1,8	4,1	3,2	4,2	5,8
производство прочей неметаллической минеральной продукции	4,4	3,3	2,8	2,8	8,1	11,1	4,8	-0,6	11,2
металлургия	1,8	5,6	-4,8	8,4	15,6	-2,5	-0,0	5,0	0,8
машиностроение	1,2	-4,1	5,9	-11,2	-0,6	3,7	7,8	3,3	5,6
прочие производства	1,4	-1,0	11,8	-0,2	8,6	4,6	3,4	8,7	-0,3
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	1,6	1,2	4,5	2,4	-3,3	0,5	6,5	2,0	-8,4
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	2,0	3,3	2,8	7,0	4,8	3,1	1,9	2,3	-2,1

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

*Оценка Минэкономразвития России

Врезка: Итоги года в сельском хозяйстве

Производство сельскохозяйственной продукции в 2018 г. снизилось на 0,6 % после двух лет уверенного роста (на 3,1 % в 2017 году, на 4,8 % – в 2016 году).

Основную роль в снижении выпуска в сельском хозяйстве в 2018 г. сыграла нормализация урожая зерновых после рекордных показателей предшествующих двух лет. Сбор зерновых и зернобобовых культур в 2018 г. составил 112,9 млн. тонн по сравнению со 120,7 млн. тонн в 2016 г. и 135 млн. тонн в 2017 году, когда был достигнут исторический максимум. Снижение сбора зерновых было обусловлено главным образом снижением урожайности (на 13 %) вследствие неблагоприятных природных условий в различные периоды развития этих культур (засуха в южных регионах страны, аномально низкие температуры в Сибири и на Урале в период посевной, затяжные дожди в центральных регионах в период уборки). Вместе с тем урожай зерна в 2018 г. стал третьим по величине с 1992 года.

Наряду с зерновыми культурами, выраженная негативная динамика также наблюдалась по сбору сахарной свеклы (-20,6 %). Вместе с тем рекордные показатели были зафиксированы по подсолнечнику, урожай которого увеличился на 20,2 % по сравнению в предыдущим годом. Росту сбора подсолнечника способствовало как увеличение посевных площадей, так и рост урожайности за счет благоприятных погодных условий в основных производящих культуру регионах (в 2017 г., напротив, неблагоприятные погодные условия привели к более позднему созреванию культуры и, как следствие, увеличению неубранных площадей).

Снижение выпуска в растениеводстве в 2018 г. не было компенсировано динамикой животноводства. Значительно замедлилось производство скота и птицы, молока. Рост производства яиц практически остановился на фоне снижения поголовья птицы (на 2,3 % г/г).

Таблица 2. Показатели сельского хозяйства в 2018 году

	2010	2011	2012	2013
Растениеводство, млн. тонн				
зерновые и зернобобовые культуры	112,9	105,5	108,7	104,7
сахарная свекла	41,2	51,9	51,9	38,0
подсолнечник	12,8	10,5	11,9	9,3
картофель	22,4	21,7	22,5	25,4
овощи	15,8	13,6	13,2	13,2
Животноводство				
скот и птица на убой (в живом весе), тыс. тонн	14,8	14,5	13,9	13,4
молоко, тыс. тонн	30,8	30,2	29,8	29,9
яйца, млн. штук	44,8	44,8	43,5	42,5

Внутренний спрос

В течение 2018 г. наблюдалось перераспределение источников экономического роста от внутреннего спроса к внешнему.

Основной вклад в рост ВВП в 2018 г. внес потребительский спрос, который увеличился на 2,2 % по сравнению с 3,2 % в 2017 году.

Оборот розничной торговли в 2018 г. вырос на 2,6 % после 1,3 % годом ранее, в том числе за счет расширения спроса на товары длительного пользования. Автомобильный рынок второй год подряд показал двузначный рост (на 12,8 % в 2018 г. после 11,9 % в 2017 году). Кроме того, рост оборота общественного питания ускорился до 3,6 % в 2018 г. с 3,2 % в 2017 году, что стало отражением в том числе проведенного в России чемпионата мира по футболу. Вместе с тем перечисленные индикаторы потребительского спроса в течение года демонстрировали нисходящую годовую динамику. Так, темпы роста продаж легковых автомобилей в декабре составили 5,6 % г/г, что стало самым низким показателем с начала восстановления автомобильного рынка в 1кв17.

Прочие компоненты потребительского спроса, которые включаются в показатель конечного потребления домашних хозяйств, в 2018 г. продолжили демонстрировать позитивную динамику, однако темпы их роста снизились по сравнению с 2017 годом. По данным Росавиации, рост пассажирских перевозок в 2018 г. замедлился до 10,6 % с 18,6 % годом ранее, главным образом за счет международных направлений. Покупки в зарубежных Интернет-магазинах в январе–сентябре 2018 г. увеличились на 6,5 % в долларовом эквиваленте после роста на 83,9 % в 2017 г. (в рублевом эквиваленте – 17,9% г/г против 63,7% соответственно).

Рост валового накопления основного капитала замедлился до 2,3 % в 2018 г. (с 5,5 % в 2017 г.) при сохранении инвестиционной активности приблизительно на уровне прошлого года (4,1 % г/г, согласно оперативным данным Росстат за январь–сентябрь 2018 года). По информации Росстата, опубликованной на официальном сайте, это обусловлено тем, что приобретение продуктов интеллектуальной собственности и других активов, не включаемых в состав инвестиций в основной капитал, по предварительной оценке, сократилось.

На фоне ослабления рубля темпы роста импорта товаров и услуг снизились до 3,8 % в 2018 г. после 17,4 % годом ранее. При этом экспорт товаров и услуг продолжал уверенно расти (на 6,3 % в реальном выражении после 5,0 % годом ранее). В результате вклад чистого экспорта в темпы роста ВВП в 2018 г., по оценке, составил 0,8 п.п. (по сравнению с -2,3 п.п. годом ранее). Таким образом, чистый экспорт более чем компенсировал замедление внутреннего спроса и стал основным драйвером ускорения роста ВВП в 2018 году.

Таблица 3. Показатели потребительской активности

	2018	4кв18	дек.18	нояб.18	окт.18	3кв18	2кв18	1кв18	2017	2016
Оборот розничной торговли										
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,8	2,7	2,3	3,0	2,8	2,6	2,9	2,4	1,3	-4,8
в % к предыдущему периоду (SA)		0,5	-0,1	0,5	0,1	0,5	0,6	0,5		
Продовольственные товары										
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,7	1,9	1,6	1,8	0,4	1,0	2,6	1,9	1,1	-5,8
в % к предыдущему периоду (SA)		0,5	0,2	0,5	0,2	0,0	0,7	0,0		
Непродовольственные товары										
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,4	3,4	2,8	4,3	3,4	4,1	3,3	2,8	1,5	-4,2
в % к предыдущему периоду (SA)		0,6	-0,2	0,5	0,8	-1,0	0,6	1,0		
Платные услуги										
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,5	1,9	1,8	2,3	1,8	2,6	4,0	2,0	1,4	8,7
в % к предыдущему периоду (SA)		0,1	0,0	0,7	-0,4	0,1	1,0	0,8		

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 4. Показатели инвестиционной активности

	2018	4кв18	дек.18	нояб.18	окт.18	3кв18	2кв18	1кв18	2017
Инвестиции в основной капитал									
% к соответствующему периоду предыдущего года						5,2	2,8	3,6	4,8
% к предыдущему периоду (SA)						1,5	1,8	0,9	
Строительство									
% к соответствующему периоду предыдущего года	5,3	4,1	2,6	4,3	5,7	5,6	6,8	5,2	-1,2
% к предыдущему периоду (SA)		0,9	0,4	0,6	0,2	0,9	1,3	3,3	
Производство инвестиционных товаров[1]									
% к соответствующему периоду предыдущего года	6,4	3,5	3,6	2,3	5,6	13,7	8,8	6,7	13,2
% к предыдущему периоду (SA)		0,6	1,3	1,6	-9,4	0,9	2,8	0,9	
Импорт инвестиционных товаров из дальнего зарубежья									
% к соответствующему периоду предыдущего года	9,9	-1,9	-8,3	0,3	3,9	-0,5	14,7	32,3	28,5
% к предыдущему периоду (SA)		-3,8	-2,4	1,7	-2,3	-4,3	-0,9	2,9	
Импорт инвестиционных товаров[2]									
% к соответствующему периоду предыдущего года				-11,6	-34,6	-29,6	-6,3	29,9	48,7
% к предыдущему периоду (SA)				8,9	-8,1	-16,4	-11,3	-8,8	
Грузоперевозки инвест. товаров[3]									
% к соответствующему периоду предыдущего года	-6,7	-8,3	-8,8	-6,2	-9,8	-11,3	-7,3	2,4	-4,0
% к предыдущему периоду (SA)		1,0	0,9	1,6	0,6	-6,2	-7,5	-1,9	

Рынок труда

Ситуация на рынке труда в 2018 г. характеризовалась активным ростом заработных плат как в социальном, так и во внебюджетном секторах.

По предварительной оценке Росстата, в целом за 2018 год рост реальной заработной платы составил 6,8 % (в 2017 г. – 2,9 %).

Существенное увеличение темпов роста заработных плат в 2018 г. было связано в первую очередь с достижением соотношений, установленных указами Президента Российской

Федерации в части повышения оплаты труда отдельных категорий работников бюджетной сферы. По оценке Минэкономразвития России, темп роста реальных заработных плат в социальном секторе экономики в январе–ноябре составил 16,8 % г/г.

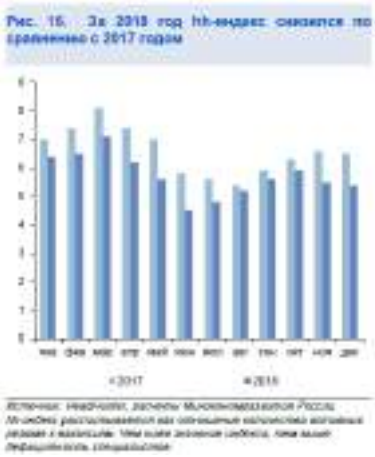
Рост заработных плат в частном секторе, по оценке Минэкономразвития России, составил 6,3 % г/г в реальном выражении в январе–ноябре 2018 года. Дополнительными факторами роста заработных плат как в социальном, так и во внебюджетном секторах в 2018 г. стали индексация оплаты труда других работников бюджетной сферы и повышение минимального размера оплаты труда с 1 января и с 1 мая 2018 года.

В конце года наметилась тенденция к стабилизации роста реальных заработных плат (по предварительной оценке Росстата, 2,5 % г/г в декабре). Данное замедление было ожидаемым и было связано с изменением внутригодовой динамики оплаты труда в социальном секторе в 2018 г. из-за особенностей достижения установленных президентскими указами целевых соотношений, а также с ускорением потребительской инфляции во второй половине года.

Уровень безработицы в 2018 г. опустился до исторического минимума 4,8 %.

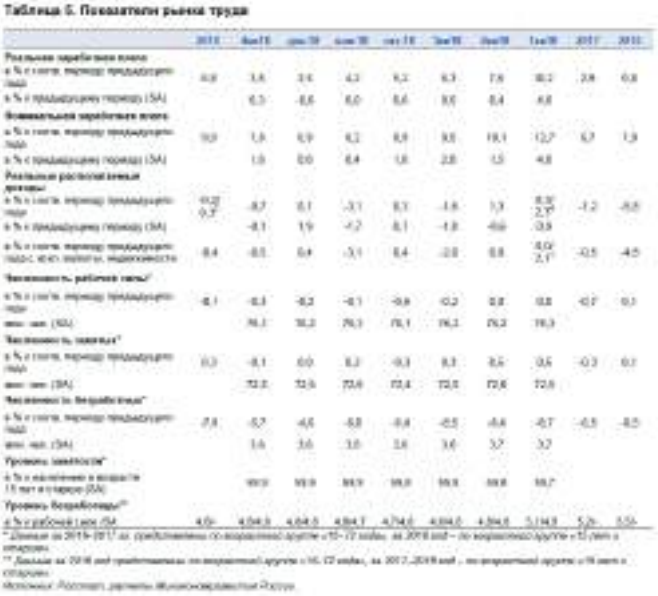
В целом за 2018 г. совокупная численность рабочей силы изменилась незначительно, снизившись по сравнению с 2017 годом на 95,3 тыс. человек (-0,1 %). При этом наблюдалось дальнейшее перераспределение рабочей силы между занятыми и безработными. Численность занятого населения увеличилась на 215,7 тыс. человек (+0,3 %) за счет снижения общей численности безработных на 311,0 тыс. человек (-7,8 %).

Об ограничениях на рынке труда свидетельствуют и данные компании HeadHunter. Публикуемый ею hh-индекс, который показывает дефицитность специалистов через отношение количества активных резюме к вакансиям, снизился по сравнению с предыдущим годом на 0,9 п. (до 5,7 пунктов в среднем за 2018 год). На протяжении 2018 г. ограниченное предложение кадров требуемой квалификации наблюдалось среди рабочего персонала, медицины и фармацевтики.



Инфляция

Инфляция в январе 2019 г. составила 1,0 % м/м, оказавшись ниже официального прогноза Минэкономразвития России. По сравнению с соответствующим периодом предыдущего года инфляция в январе ускорилась до 5,0 % г/г после 4,3 % г/г в декабре 2018 года. С учетом данных за первые несколько дней февраля, показывающих замедление среднесуточного темпа роста цен, можно сделать вывод о том, что эффект от повышения НДС оказался меньше предварительных оценок.



Значимый вклад (+0,24 п.п.) в инфляцию в январе внесла индексация регулируемых цен и тарифов. При этом стоимость коммунальных услуг выросла на 2,6 % м/м, в том числе в результате повышения НДС и изменения порядка оплаты услуги по вывозу твердых коммунальных отходов. В июле динамика тарифов окажет понижательное давление на годовую инфляцию, в силу более низкого уровня индексации по сравнению с прошлым годом.

Темп роста цен на непродовольственные товары за исключением подакцизной продукции ускорился с 0,3 % м/м до 0,6 % м/м (с исключением сезонного фактора – значения аналогичны) при том, что 86% данной группы товаров облагается базовой ставкой НДС. Ускорение темпа роста цен на бензин было более заметным – до 0,8 % м/м SA в январе с 0,2 % м/м SA в декабре прошлого года (0,8 % м/м в январе после снижения на 0,1 % м/м месяцем ранее). Темп роста цен на табачные изделия остался практически неизменным: 0,8 % м/м SA в январе 2019 г. после 0,9 % м/м SA в декабре 2018 г. (0,8 % м/м в январе после 0,7 % м/м месяцем ранее).

Инфляция в сегменте продовольственных товаров, большинство из которых облагается льготной ставкой НДС, **в январе 2019 года замедлилась до 0,6 % м/м SA с 1,0 % м/м SA месяцем ранее** (1,3 % м/м в январе после 1,7 % м/м в декабре). Замедление темпов роста

цен наблюдалось как в сегменте плодоовощной продукции, так и в сегменте других продовольственных товаров.

Монетарная5 инфляция в январе ускорилась до 0,46 % м/м SA с 0,30 % м/м SA в декабре. Показатель, приведенный к годовым темпам роста, ускорился до 5,71 % м/м SAAR. По оценке, такое ускорение является временным.

В феврале 2019 г. инфляция, по оценке, составит 0,5–0,6% м/м (5,2–5,4 % г/г). При этом пиковые значения (5,5–5,7 % г/г) инфляция пройдет в марте–мае текущего года. По итогам года при сохранении стабильного курса рубля инфляция опустится ниже 5 %.

Таблица 6. Индикаторы инфляции

	янв.18	дек.18	нояб.18	окт.18	2017	2016	2015
Инфляция							
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,8	4,3	3,8	3,5	2,5	5,4	12,9
в % к предыдущему месяцу	1,8	0,8	0,5	0,4	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,8	0,6	0,4	0,4	-	-	-
Продовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,6	4,7	3,6	2,7	1,1	4,6	14,8
в % к предыдущему месяцу	1,3	1,7	1,0	0,6	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,6	1,0	0,6	0,4	-	-	-
Непродовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,5	4,1	4,2	4,1	2,8	6,5	13,7
в % к предыдущему месяцу	0,6	0,2	0,4	0,6	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,6	0,3	0,3	0,3	-	-	-
Услуги							
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,8	3,9	3,8	4,0	4,4	4,9	10,2
в % к предыдущему месяцу	1,1	0,4	0,0	-0,1	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	1,3	0,3	0,3	0,3	-	-	-
Базовая инфляция (Росстат)							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,1	3,7	3,4	3,1	2,1	6,0	13,7
в % к предыдущему месяцу	0,6	0,5	0,4	0,4	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,4	0,4	0,4	-	-	-
Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизных продуктов							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,8	3,4	3,4	3,4	2,6	5,8	12,8
в % к предыдущему месяцу	0,6	0,3	0,3	0,3	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,5	0,3	0,3	0,3	-	-	-

Врезка: О динамике доходов населения

В 2018 году реальные располагаемые доходы населения снизились на 0,2 % по сравнению с предшествующим годом. При этом динамика основных компонентов доходов была разнонаправленной.

Факторами, предопределившими отрицательную динамику сводного показателя, стали:

 Сокращение доходов от собственности, в том числе от накоплений на депозитах в банковской системе. Последнее стало следствием снижения номинальных процентных ставок по вкладам на фоне снижения инфляции. Общий вклад этого фактора достиг минус 0,5 п.п.

 Рост объемов процентных платежей по банковским кредитам. Их объем учитывается в статистике располагаемых доходов с отрицательным знаком. Двузначные темпы роста кредитования населения при сохранении процентных ставок по необеспеченным потребительским кредитам на высоком уровне обусловили рост расходов на обслуживание долга на 10,5% к уровню прошлого года. Отрицательный вклад в динамику реальных располагаемых доходов составил минус 0,2 п.п.

 Рост прочих обязательных платежей, в том числе налоговых выплат. Повышение платежей по налогу на недвижимость, рост поступлений по налогам на доходы (на фоне их

обеления) привели к приросту прочих обязательных платежей на 14,8 %. Вклад в общий показатель реальных располагаемых доходов составил минус 1,0 п.п.

Факторами, оказавшими положительное либо нейтральное влияние, стали:

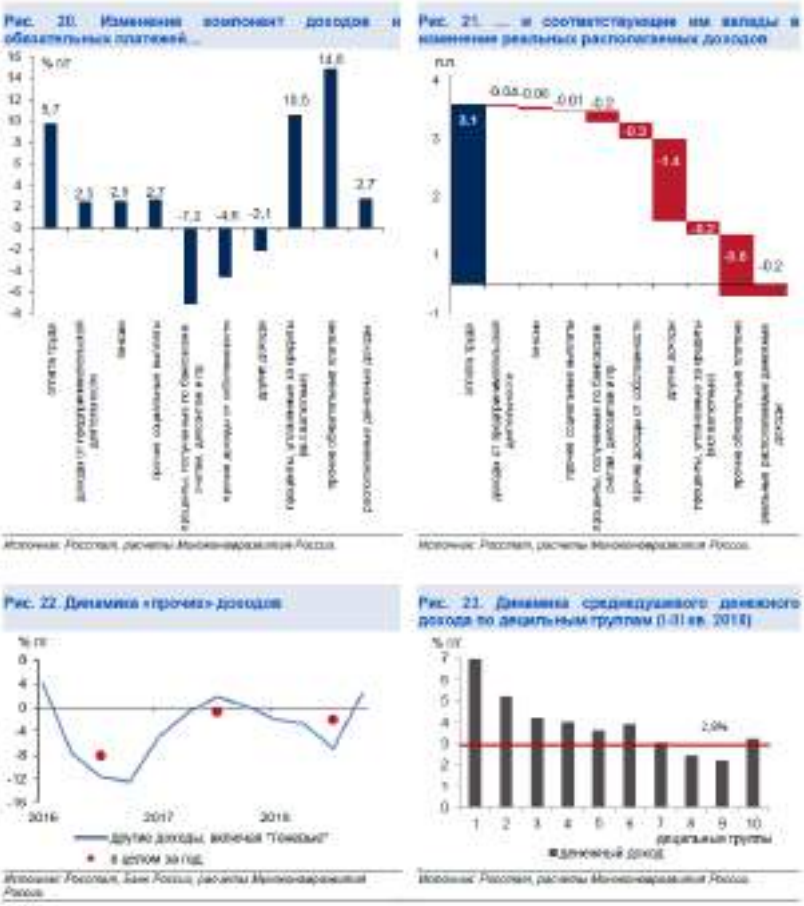
 Рост среднего уровня заработной платы. Оплата труда наемных работников увеличилась на 6,7 % в реальном выражении. Наряду с позитивной ситуацией на рынке труда росту заработных плат в реальном выражении способствовали повышение минимального размера оплаты труда, индексация оплаты труда работникам бюджетной сферы (в том числе в результате исполнения майских указов Президента от 2012 года).

 Близкая к инфляции динамика социальных платежей. Пенсии и другие социальные выплаты внесли слабоотрицательный вклад (менее 0,1 п.п.) в динамику реальных располагаемых доходов населения, что было связано с превышением фактически сложившегося среднегодового уровня инфляции в 2018 году (2,9 %) над уровнем инфляции базового года, а также с высокой базой 2017 года, сформировавшейся в результате единовременной выплаты всем пенсионерам в размере 5000 рублей.

Динамика «прочих доходов» в течение 2018 года оставалась крайне волатильным показателем: ее динамика колебалась от ~ -7 % г/г до плюс ~3% г/г к уровню прошлого года. Показатель рассчитывается балансовым методом и представляет собой разницу между расходами на покупку товаров и услуг (рост на 5,6 % г/г в прошлом году) и динамикой сбережений. Меньший по сравнению с предыдущим годом прирост сбережений обусловил оценку темпа прироста «прочих доходов» на уровне -2,1 % г/г в номинальном выражении.

Особенностью изменения уровня доходов населения в прошлом году стала серьезная дифференциация в зависимости от уровня доходов. Негативные факторы (падение доходов от банковских депозитов, увеличение налогов на недвижимость, рост платежей по ипотечным кредитам) сказались, в первую очередь, на доходах более обеспеченных групп населения. В то же время повышение МРОТ, увеличение выплат семьям с детьми, повышение зарплат в бюджетной сфере серьезно поддержали доходы менее обеспеченных групп населения.

Согласно данным Росстата за январь–сентябрь 2018 года, наименьший рост доходов пришелся на последние 4 децильные группы населения, то есть на группы населения с наибольшим среднедушевым доходом, в то время как увеличение доходов у первых двух групп составило 7,0 % г/г и 5,2 % г/г (прирост на 3,9 % г/г и 2,2 % г/г в реальном выражении). В итоге совокупная негативная динамика показателя по итогам года была сформирована группами населения с доходами выше среднего уровня.



Платежный баланс

В 2018 году профицит счета текущих операций достиг самого высокого значения за всю историю наблюдений. По итогам года положительное сальдо текущего счета увеличилось до 114,9 млрд. долл. США (по оценке, 6,9 % ВВП) после 33,3 млрд. долл. США в 2017 году (2,1 % ВВП).

Рекордный профицит текущего счета был обеспечен в первую очередь увеличением нефтегазового экспорта (+32,5 %) на фоне благоприятной конъюнктуры мировых рынков энергоносителей. Средняя цена на нефть марки «Юралс» в 2018 году составила 70,0 долл. США за баррель по сравнению с 53,0 долл. США за баррель в 2017 году. По данным ФТС России, существенный рост продемонстрировали также среднеконтрактные цены на нефтепродукты и российский газ.

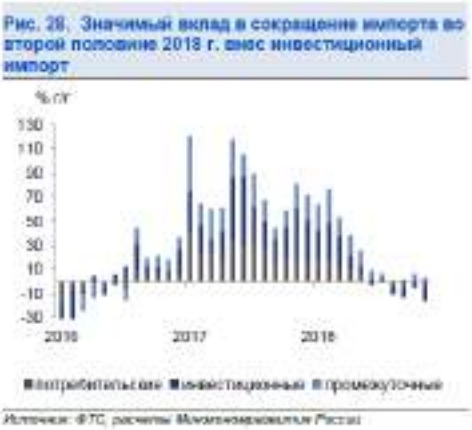
Вклад в увеличение нефтегазового экспорта в 2018 году также внес рост его физических объемов. Экспорт естественного природного газа вырос на 3,7 %, экспорт СПГ – на 50,4 %. Положительные темпы роста наблюдались и по сырой нефти и нефтепродуктам (на 2,9 % и 1,1% соответственно), что стало результатом июньских договоренностей стран ОПЕК+ об увеличении добычи.

Ненефтегазовый экспорт по итогам прошлого года также продемонстрировал уверенный рост (на 13,6 % г/г по сравнению с 2017 годом). Из товаров сырьевой группы значительный рост наблюдался по углю (+25,9 % в стоимостном, +10,0 % – в натуральном выражении). В рост несырьевого неэнергетического экспорта наибольший вклад внесла продукция металлургии – как черной, так и цветной (в частности, стоимостной объем экспорта алюминия в 2018 году вырос на 2,7 %). Уверенная положительная динамика в стоимостном выражении наблюдалась и по другим товарным группам – продовольствию, химическим товарам, продукции деревообработки и машиностроения.

Вместе с тем во второй половине 2018 г. наметилась тенденция к снижению годовых темпов роста несырьевого неэнергетического экспорта. Она была обусловлена в первую очередь коррекцией цен на металлы на глобальных рынках, а также замедлением роста физических объемов продовольственного экспорта по мере исчерпания эффекта рекордного урожая 2017/2018 сельскохозяйственного года.

Экспорт услуг в 2018 г. вырос на 13,2 %, что стало отражением проведенного в России чемпионата мира по футболу. Особенно активный рост экспорта услуг в прошлом году наблюдался по статье «поездки».

Наряду с динамичным ростом экспорта, вклад в улучшение сальдо текущего счета в 2018 г. внесло существенное замедление роста импорта. По итогам года импорт товаров увеличился лишь на 4,6 % (после роста на 24,4 % в 2017 году). При этом в условиях ослабления рубля (на 7,7 % в реальном эффективном выражении в целом за год) в течение года наблюдалось последовательное замедление динамики товарного импорта, так что во второй половине года годовые темпы его роста перешли в отрицательную область впервые со 2кв16. В то время как снижение темпов роста продемонстрировали все компоненты импорта – и потребительский, и промежуточный, и инвестиционный, – ухудшение динамики последнего было наиболее выраженным. Импорт услуг на протяжении года сохранял положительную годовую динамику, однако по итогам года его рост также существенно замедлился (до 7,5 % по сравнению с 19,1 % годом ранее).



Отрицательное сальдо финансового счета в 2018 г. расширилось до 76,8 млрд. долл. США (по сравнению с 12,6 млрд. долл. США в 2017 году). Отток по частному сектору составил 72,1 млрд. долл. США6 (годом ранее – 32,4 млрд. долл. США). Он был в основном

обеспечен сокращением внешних обязательств банковского сектора, которое было зафиксировано пятый год подряд, и увеличением финансовых активов «прочих» секторов.

По государственному сектору в 2018 г. наблюдался отток капитала в размере 6,9 млрд. долл. США (после притока 13,3 млрд. долл. США в 2017 году), который был преимущественно связан с выходом нерезидентов с рынка российского госдолга начиная с апреля. За апрель–декабрь их вложения в ОФЗ снизились на 561 млрд. рублей, при этом наиболее активная фаза оттока пришлась на 2кв18. Доля нерезидентов на рынке ОФЗ на 1 января 2019 г. составила 24,4 % по сравнению с 34,5 % на 1 апреля 2018 года.

Снижение внешних обязательств как частного, так и государственного сектора привело к сокращению российского внешнего долга до 454 млрд. долл. США на 1 января 2019 г. по сравнению с 518 млрд. долл. США на начало прошлого года. При этом отношение внешнего долга к ВВП на конец 2018 г. (по оценке, 27,4 %) приблизилось к минимальным уровням с начала 2000-х годов.

В условиях превышения профицита текущего счета над отрицательным сальдо финансового счета международные резервы в 2018 г. продолжили рост. Их объем за год увеличился на 38,2 млрд. долл. США (22,6 млрд. долл. США в 2017 года). Основным источником накопления резервов стали операции Банка России по покупке иностранной валюты в рамках бюджетного правила, объем которых за период с начала года по 22 августа, когда было принято решение об их приостановке до конца 2018 года, составил 35,4 млрд. долл. США.

Таблица 7. Показатели платежного баланса

	2018	4кв18	9м18	6м18	2017	4кв17	9м17	6м17
Счет текущих операций	**114,9**	**38,8**	**76,1**	**46,4**	**33,3**	**13,5**	**19,7**	**32,9**
Торговый баланс	**194,4**	**67,0**	**137,4**	**89,4**	**115,4**	**35,8**	**80,4**	**59,7**
Экспорт товаров	443,4	122,5	320,9	210,2	353,5	102,6	251,0	166,4
Импорт товаров	249,0	55,6	183,5	120,8	238,1	67,5	170,6	106,8
Баланс услуг	-30,2	-7,6	-22,6	-14,0	-31,1	-8,4	-22,7	-12,8
Экспорт услуг	85,3	16,7	48,7	31,1	57,7	15,4	42,3	27,1
Импорт услуг	95,5	24,3	71,3	45,1	88,8	23,8	65,0	39,9
Баланс оплаты труда	-1,9	-0,6	-1,3	-0,7	-2,3	-0,7	-1,6	-1,2
Баланс инвестиционных доходов	-38,3	-8,0	-31,0	-22,2	-30,8	-10,0	-20,8	-10,0
Баланс ренты и вторичных доходов	**-8,6**	**-2,0**	**-6,6**	**-4,2**	**-8,9**	**-2,4**	**-6,5**	**-19,0**
Счет операций с капиталом	**-0,6**	**-0,1**	**-0,4**	**-0,4**	**-0,2**	**0,0**	**-0,2**	**-0,1**
Сальдо счета текущих операций и счета операций с капиталом	**114,3**	**38,6**	**75,7**	**46,0**	**33,1**	**13,5**	**19,6**	**32,8**
Сальдо финансового счета, кроме резервных активов	**79,6**	**38,5**	**46,4**	**32,0**	**12,6**	**14,3**	**-1,7**	**8,9**
Сектор государственного управления и центральный банк	6,9	-0,4	7,4	4,5	-15,3	6,7	-20,8	-9,7
Частный сектор	89,9	38,9	39,0	17,6	28,9	7,6	19,5	18,6
Чистые ошибки и пропуски	**6,7**	**-6,6**	**6,3**	**4,6**	**2,2**	**-2,0**	**4,1**	**4,9**
Изменение резервных активов*	**38,2**	**2,6**	**35,6**	**30,6**		**-2,7**	**25,4**	**18,9**
Чистый ввоз/вывоз капитала частным сектором (“+” - вывоз, “-” - ввоз)	**67,5**	**38,5**	**31,1**	**11,0**	**25,2**	**11,5**	**13,7**	**13,0**

Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России
*“+” - рост, “-” - снижение

Банковский сектор

Понижательный тренд процентных ставок в 2018 г. развернулся на фоне ухудшения условий на финансовых рынках и ужесточения денежно-кредитной политики Банком России.

В условиях ослабления рубля, роста российской премии за риск и оттока нерезидентов с рынка ОФЗ Банк России в апреле приостановил цикл смягчения денежно-кредитной политики, а с сентября перешел к ее ужесточению. В сентябре и в декабре регулятор поднял ключевую ставку на 25 б.п. (до 7,75 % на конец года). Оба решения совпали с ожиданиями рынка, при этом январский консенсус-прогноз Блумберг указывал, что участники рынка прогнозируют снижение ключевой ставки не раньше 4кв19.

Банки отреагировали на ситуацию на финансовых рынках и решения Банка России повышением основных кредитных и депозитных ставок. В итоге декабре ставки по розничным депозитам на срок свыше 1 года прибавили 1,1 п.п., по кредитам нефинансовым организациям на аналогичный срок – 0,7 п.п. Ставки по ипотечным кредитам во второй половине года выросли (до 9,7 % в декабре) после двух лет практически непрерывного снижения. В то же время в других сегментах рынка потребительского кредитования повышения ставок не наблюдалось.

Основным драйвером роста депозитной базы банков в 2018 г. оставались рублевые депозиты.

Тенденции на рынках корпоративных и розничных депозитов в 2018 г. были разнонаправленными. Рост вкладов физических лиц в течение года последовательно замедлялся (до 5,3 % г/г в декабре 2018 г. с 8,7 % г/г в декабре 2017 года). Темп роста корпоративных депозитов, напротив, находился на восходящей траектории и в декабре достиг 10,5 % г/г (по сравнению с 8,4 % г/г в декабре 2017 года). Начиная со второй половины 2018 г. годовой рост корпоративных депозитов устойчиво опережал динамику розничных вкладов, при этом разрыв между двумя показателями продолжает увеличиваться.

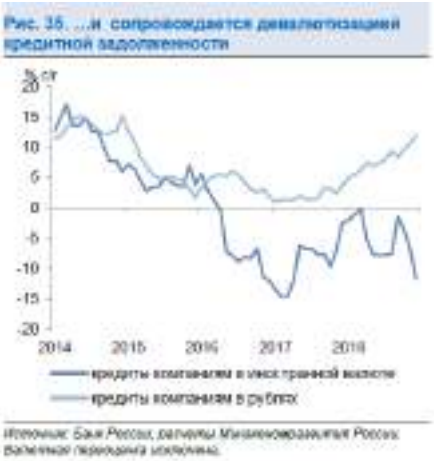
Рост депозитов как в корпоративном, так и в розничном сегменте обеспечивался главным образом рублевыми депозитами (на 2,3 и 1,7 млрд. рублей соответственно). В конце года в условиях роста неопределенности на мировых финансовых рынках и ослабления рубля временно возросла волатильность валютной структуры вкладов физических лиц. Однако в целом по итогам года депозиты физических лиц в иностранной валюте7 сократились на 315 млрд. рублей, в то время как по юридическим лицам наблюдался умеренный рост показателя (193 млрд. рублей).

Ускорение роста корпоративного кредитного портфеля в 2018 г. сопровождалось изменением его валютной структуры в пользу рублевых кредитов.

Задолженность по кредитам нефинансовым организациям в целом за 2018 г. выросла на 4,7 % (в 2017 г. – на 1,8 %). По сопоставимому кругу банков, как и годом ранее, наблюдался более динамичный рост кредитного портфеля, – 5,8 % после 3,7 % в 2017 году.

В отраслевом разрезе наибольший вклад в динамику корпоративного кредитования вносят обрабатывающая промышленность, торговля, а также транспортная отрасль. Замедление

динамики кредитного портфеля в текущем году наблюдается в добыче полезных ископаемых и в сфере операций с недвижимым имуществом.



Корпоративные кредиты, номинированные в рублях, росли опережающими темпами и по итогам года показали рост на 12,0 % (3,8 % в 2017 году). При этом валютная задолженность демонстрируют отрицательную годовую динамику с апреля 2016 года (с исключением валютной переоценки). В 2018 г. сокращение портфеля кредитов, номинированных в иностранной валюте, ускорилось до -11,7 % по сравнению с -2,4 % в 2017 году.

Наиболее активный процесс девалютизации кредитного портфеля наблюдается в таких отраслях, как операции с недвижимым имуществом, транспорт и связь, торговля, где доля кредитов в иностранной валюте исторически находилась на повышенных уровнях. За последние два года существенно снизилась валютная задолженность строительных организаций, однако в конце 2018 г. ее объем вновь начал расти на фоне восстановления динамики кредитования отрасли.

Кредиты населению в 2018 г. продолжали расти опережающими темпами. По итогам 2018 г. темпы роста розничного кредитного портфеля выросли до 22,4 % с 12,8 % годом ранее.

Рост ипотечного кредитного портфеля в 2018 г. ускорился до 23,1 % с 15,1 % в 2017 году. Выдачи новых ипотечных кредитов на протяжении года продолжали расти высокими темпами (в целом по году – на 62 %), в том числе в результате рефинансирования заемщиками ранее выданных кредитов по более выгодным ставкам. Вместе с тем в конце года динамика показателя начала замедляться на фоне приостановки удешевления ипотечного кредитования.

Рост розничного кредитного портфеля (за исключением ипотеки) в 2018 г. ускорился почти вдвое – до 21,6 % с 11,1 % в 2017 году. В абсолютном выражении рост показателя составил 1,5 трлн. рублей и внес основной вклад в прирост кредитов населению.

В условиях широких возможностей для рефинансирования ранее выданных кредитов уровень просроченной задолженности физических лиц продолжил снижаться (до 5,1 % на 1 января 2019 г. с уровней около 7 % в начале года) и достиг минимальных с апреля 2014 года уровней. Вместе с тем рост кредитного портфеля существенно превышал рост номинальных заработных плат.

Наблюдаемая динамика потребительского кредитования создает риски ухудшения качества кредитного портфеля в будущем. Кроме того, растущие процентные платежи оказывают все более выраженное негативное влияние на динамику реальных располагаемых доходов населения. В целях ограничения рисков в сфере потребительского кредитования Банк России принял решение с 1 апреля 2019 г. повысить на 30 п.п. надбавки к коэффициентам риска по потребительским кредитам с полной стоимостью кредитования от 10 до 30 %. С 1 сентября 2018 г. указанные надбавки уже были повышены на 30–60 процентных пунктов.

Рис. 38. Портфель потребительских кредитов, кроме ипотеки, в 2018 г. вырос на 1,5 трлн. руб.

Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 39. Банк России повысил коэффициенты риска по потребительским кредитам

Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России. Валютная переоценка исключена.

Таблица 8. Показатели банковского сектора

	дек.18	ноя.18	окт.18	сен.18	авг.18	1кв18	2кв17	1кв17	2016
Ключевая ставка (на конец периода)	7,75	7,50	7,50	7,50	7,25	7,25	9,00	9,75	10,00
Процентные ставки, % годовых									
По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)	9,2	9,5	9,2	9,2	9,1	9,0	10,9	11,9	13,0
По рублевым жилищным кредитам	9,7	9,5	9,4	9,4	9,4	9,8	11,3	11,8	12,5
По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года)	6,8	6,8	6,6	6,0	5,7	6,4	6,9	7,4	8,4
Кредит экономике, % г/г*	9,7	10,3	10,4	10,0	8,8	6,6	-0,1	-2,7	0,0
Жилищные кредиты, % г/г*	23,1	25,1	24,9	24,5	24,1	17,6	11,1	11,1	12,4
Потребительские кредиты, % г/г*	21,6	20,6	19,9	19,2	18,0	12,7	1,0	-3,0	-9,5
Кредиты организациям, % г/г*	4,7	6,5	6,9	5,6	4,4	3,6	-1,8	-4,3	0,7
Выдачи жилищных рублевых кредитов, % г/г	17,3	29,7	40,3	38,4	49,1	80,9	31,9	-1,0	26,7

Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.
*Данные с исключением валютной переоценки.

Глобальные рынки

Ситуация на глобальных рынках в течение 2018 года развивалась неравномерно.

Вплоть до сентября конъюнктура как финансовых, так и товарных рынков в целом складывалась позитивно. Продолжался уверенный рост американского фондового рынка, особенно выраженный в технологическом секторе. Цены на нефть марки «Юралс» также демонстрировали повышательную тенденцию, главным образом под воздействием произошедшего и ожидаемого снижения предложения со стороны ряда крупных нефтеэкспортеров. В начале октября цены на нефть марки «Юралс» достигли четырехлетнего максимума (почти 85 долл. США за баррель), несмотря на увеличение добычи нефти странами ОПЕК+ в соответствии с решениями, принятыми на июньском заседании в Вене.

Вместе с тем в 4кв18 на мировых финансовых рынках началась масштабная коррекция, спровоцированная продолжающимся ужесточением денежно-кредитной политики ФРС США, усилением торговых противоречий между крупнейшими мировыми экономиками, а также ухудшением ожиданий участников рынка относительно перспектив роста мировой экономики. Снижение индекса S&P 500 в 4кв18 составило почти 15 %, в целом за год – около 7 %. Фондовые рынки других крупнейших развитых стран также завершили 2018 г. в минусе. Индекс акций стран с формирующимися рынками MSCI EM снизился на 17 % после роста на 34 % в 2017 году.

Турбулентность на мировых финансовых рынках затронула и рынок нефти: на фоне снижения аппетита к риску глобальных инвесторов цена на нефть марки «Юралс» к 28 декабря опустилась до 50,7 долл. США за баррель. Что касается фундаментальных факторов, со стороны

спроса давление на нефтяные котировки оказывали ожидания замедления роста мировой экономики в 2019 г., со стороны предложения – продолжающийся рост нефтедобычи в США, а также временные послабления санкционного режима, введенные США для ряда стран – крупнейших импортеров иранской нефти в начале ноября.

В условиях снижения склонности к риску в 2018 г. наблюдалось ослабление большинства валют стран с формирующимися рынками, которое также усиливалось опасениями инвесторов относительно финансовой стабильности в отдельных странах (Турция, Аргентина). Индекс валют стран с формирующимися рынками JP Morgan по итогам 2018 г. снизился более чем на 10 %.

На курс рубля, наряду с общемировыми тенденциями, оказывала негативное воздействие санкционная политика США. Введение в апреле новых ограничений в отношении российских компаний и бизнесменов, а также обсуждение американскими властями возможных дополнительных санкций против России начиная с августа сопровождалось ростом российской премии за риск и оттоком иностранного капитала с рынка облигаций федерального займа (ОФЗ).

Под влиянием перечисленных факторов рубль за 2018 г. потерял к корзине валют стран – торговых партнеров 8,2 %, к доллару США – 13 %. Нижняя точка ослабления национальнойвалюты была достигнута в конце августа–сентябре (в моменте курс рубля превышал отметку 70 рублей за долл. США).

В этих условиях в целях обеспечения финансовой стабильности на валютном рынке Банк России приостановил операции по покупке иностранной валюты в рамках бюджетного правила с 9 по 16 августа и с 23 августа до конца 2018 года. При этом решение Банка России не повлекло за собой нарушения реализации бюджетной политики в соответствии с бюджетным правилом, которое определяет использование нефтегазовых доходов в бюджетной системе. Параметры бюджетного правила (в частности, объемы накопления дополнительных нефтегазовых доходов в Фонде национального благосостояния) рассчитываются в соответствии с нормативно закреплённым алгоритмом, основанном на динамике цен на энергоносители и не допускающем дискретности при определении объемов операций.

Вместе с тем фундаментальные факторы, определяющие курс рубля к иностранным валютам (состояние платежного баланса, показатели государственных финансов, экономическая динамика), оставались благоприятными. Кроме того, действующая конструкция макроэкономической политики ограничивает чувствительность основных макроэкономических показателей к изменениям внешней конъюнктуры. Одним из свидетельств возросшей устойчивости российской экономики к внешним шокам является динамика курса рубля в 4кв18. Цена на нефть марки «Юралс» в октябре–декабре снизилась приблизительно на 40 %, при этом ослабление рубля за тот же период составило около 5 %. Для сравнения, в 4кв14 при сопоставимом по масштабу снижении цен на нефть рубль ослаб более чем на треть в номинальном выражении относительно доллара США.

В январе 2019 г. мировые рынки отыграли часть декабрьского падения на фоне прогресса в торговых переговорах между США и Китаем, а также благодаря сильной годовой отчетности ряда крупных американских компаний. Данные факторы перевесили эффект неопределенности, связанной с частичной приостановкой деятельности государственных учреждений в США и ходом переговоров о выходе Великобритании из Евросоюза.

Цены на нефть марки «Юралс» в январе 2019 года выросли на 22,9 %8 – до 62,3 долл. США за баррель на конец месяца. Главным позитивным фактором стало повышение аппетита к риску на мировых рынках. Поддержку нефтяным котировкам также оказывало сокращение добычи нефти в соответствии с новыми договоренностями сделки ОПЕК+, достигнутыми на декабрьском заседании в Вене (так, Саудовская Аравия в декабре 2018 года сократила добычу на 486 тыс. барр./сутки до 10,6 млн. барр. / сутки). Однако фактором риска для мирового рынка нефти остается растущая добыча нефти в США, которая в декабре достигла 11,9 млн. барр./сутки.

Восстановление конъюнктуры мировых рынков в январе 2019 г. оказывало позитивное влияние на российский валютный и фондовый рынки. Индекс ММВБ в январе вырос на 6,4%. Российский 5-летний CDS-спред в моменте опускался ниже 130 б.п., а его среднее значение в январе составило 139,8 б. п. по сравнению с 153,1 б.п. в декабре.

Российский рубль в январе стал одним из лидеров укрепления среди валют стран с формирующимися рынками (+6,2%). Дополнительную поддержку рублю оказало решение OFAC об исключении из санкционного списка российских компаний «РУСАЛ», «En+» и «Евросибэнерго».

С учетом стабилизации ситуации на валютном рынке Банк России возобновил регулярные покупки иностранной валюты в рамках бюджетного правила с 15 января 2019 года. С 1 февраля регулятор также приступил к проведению отложенных в 2018 г. покупок иностранной валюты на внутреннем рынке, которые будут осуществляться равномерно в течение 36 месяцев.

Источник: **Министерство экономического развития Российской Федерации**

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.

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.

Обзор рынка земельных участков

Последние три года были временем процветания для земельного рынка Московского региона, как, впрочем, и для всего рынка недвижимости. Как отреагировал рынок земли на пришедшие в Россию экономические волнения, можно ли продолжать рассматривать землю как надежный стратегический объект инвестиций и что будет с ценами на земельные участки в наступившем году – на эти вопросы, как и на многие другие, сегодня однозначных ответов нет.

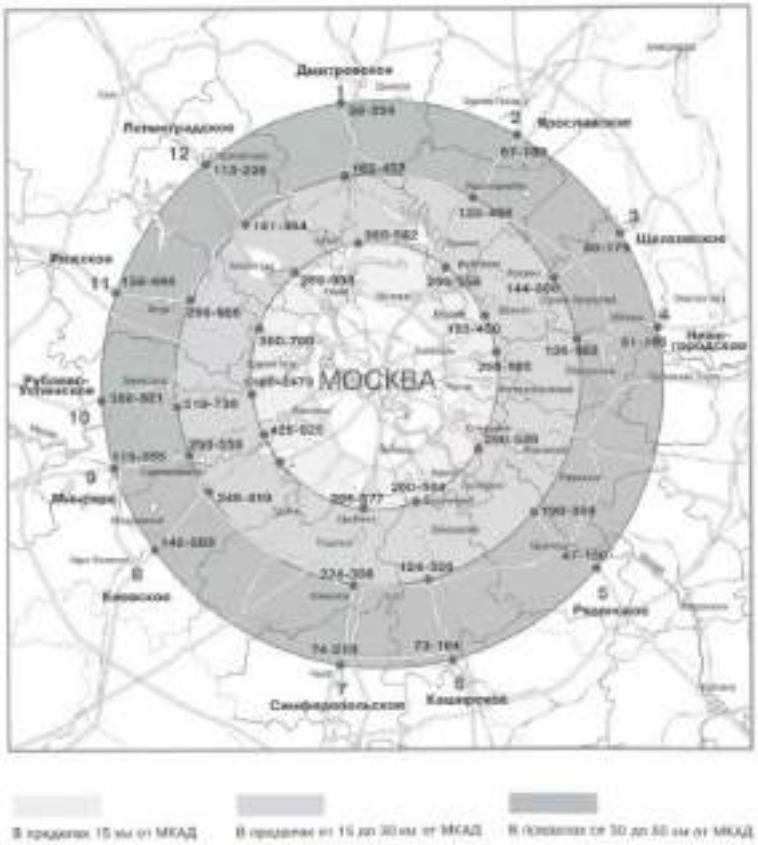
Общая ситуация

На сегодняшний день рынок земли в Московском регионе все еще находится в стадии становления и достаточно слабо развит по сравнению с западными странами. Зачастую лоты, выставленные на продажу или долгосрочную аренду, являются ≪сырыми≫ и не представляют собой конечный продукт. Значительным изменением за последние несколько лет в данном сегменте стало то, что земельные участки постепенно перестали быть инвестиционным продуктом. В то же время они продолжают оставаться необходимой составляющей любого девелоперского проекта. Но горизонт планирования получается очень большим: пока объект будет построен, пока будут реализованы его площади – в российских реалиях за это время может успеть пронестись не один кризис.

В целом большинством участников рынка констатируется, что текущая система функционирования рынка земли тормозит развитие рынка недвижимости региона и его отдельных районов. К этому стоит добавить, что земельный рынок Московской области является одной из самых закрытых сфер бизнеса в области недвижимости.

Ниже приводится диапазоны цен предложений земельных участков под ИЖС в Подмосковье по состоянию на март 2018 г. Учитывая, что в открытых источниках отсутствует актуальная информация о ценах предложений земельных участков под дачное строительство, оценщик счел возможным использовать информацию о рынке земель ИЖС с соответствующим корректирующим коэффициентом на разрешенное использование.

диапазоны цен предложений земельных участков под ИЖС в Подмосковье по состоянию на март 2018 г.



Источник информации: бюллетень «RWAY», №277, апрель 2018 г., стр. 10

Согласно вышеуказанному источнику, цены земельных участков иного разрешенного использования могут быть скорректированы введением поправочных коэффициентов. Согласно аналитическому порталу «СтатРиелт», разница в стоимости между участками под ИЖС и дачное строительство составляет около 20%. Тогда стоимость земельных участков под дачное строительство находится в диапазоне от 53 600 руб. до 144 000 рублей за сотку. Особо стоит отметить, что данный диапазон стоимости относится к земельным участкам, чьи характеристики не обладают ярко выраженными особенностями (лес на участке, выход к воде и т.д.) ее пределами за счет спешной продажи активов собственниками, обремененными требующими погашения кредитами.

Увеличение количества потенциальных покупателей, интересующихся возможностью инвестиционных приобретений на земельном рынке.

Более гибкий подход собственников в переговорах при продаже земельных активов. Завершение периода бурного роста цен на земельные участки, снижение стоимости низколиквидных земельных активов.

Земельный рынок Московской области в последнее время пополняется за счет участков, прилегающих к населенным пунктам, переходящих в результате утверждения границ этих пунктов в категорию «земли поселений».

Прогноз

Развитие земельного рынка в большой степени зависит от финансового состояния его участников, будущего которого в настоящее время весьма туманно. Увеличится ли число компаний, вынужденных расставаться со своими земельными активами, уменьшится ли количество инвесторов, имеющих возможность и желание их приобрести, появятся ли желающие реализовывать девелоперские проекты, для которых им понадобится земля, – от ответов на эти и другие вопросы будет зависеть активность и ценообразование на рынке земельных участков. Ответить на них можно, только попытавшись угадать, как будет развиваться экономическая ситуация в мире и в России, где кризис сейчас в самом разгаре. Эксперты полагают, что ясность относительно развития рынка земли, как и всего рынка недвижимости, появится не раньше весны наступившего год.

От чего зависит стоимость земли Подмосковья Трудно не согласиться с мнением, что основное условие для удачного строительства загородного домика – это его место расположения. Часто попадаются изумительные домики, которые, казалось бы, отвечают всем запросам дачника, но вот с расположением не сложилось. А потом попробуй, продай такой участочек. Поэтому чтобы не ошибиться, нужно, прежде всего, правильно подойти к выбору места для дачи. Так как разговор ведется конкретно о Подмосковных участках, то заметим, что земля здесь, чем ближе к МКАД, тем дороже. Важно, чтобы участок был в 30-ти километровой зоне от Москвы. Если делить факторы выбора места по важности, то на второе место можно поставить направление. Самыми популярными сегодня считаются Новорижское шоссе, Киевское и Можайское направление, ну и, конечно же, знаменитая Рублевка.

В последнее время не отстает от предыдущих направлений Калужское шоссе. Именно здесь ценится здоровая экология и хорошо развитая инфраструктура. В будущем грядут достаточно весомые перемены, планируется реконструкция трасс на выезде из столицы, поэтому потихоньку набирают популярность земли вдоль Ярославского, Каширского, Ленинградского и Дмитровского направлений. Редко кто хочет проводить большую часть отдыха в дороге к дачному участку, поэтому земли, расположенные ближе к городу, всегда в цене. Расположение земельного участка вблизи населенного пункта очень даже приветствуется. Ведь там обязательно есть все прелести цивилизации — магазины, школы, аптеки и прочее. Не уступают в популярности места у кромки леса или поблизости памятников культуры и истории. А вот от чего цена на участок значительно возрастет, так это от протекающей рядом реки, уютного озера или небольшого пруда с естественным пляжем. Плюс 20% к цене гарантированы. Без развитой инфраструктуры можно не надеяться на продажу земли по хорошим ценам. Ведь простые квадраты земельных наделов, отделенные друг от друга нехитрыми ограждениями, – это самый бюджетный вариант. Что уж тут говорить о развитой инфраструктуре. Продвинутые риэлторы, изучив рынок земли, пришли к выводу, что продать землю подороже без хорошей инфраструктуры невозможно. Поэтому сейчас в объявлениях можно подобрать вариант земельного участка, где в ближайшей перспективе за отдельную плату, естественно, покупатель получает и газ, и свет, и воду, и другие блага цивилизации. Например, если все коммуникации будут подводиться по согласованию между владельцами участков, то, скорее всего, возникнет масса проблем. Ведь покупателями земли бывают разные люди, особенно сейчас они отличаются друг от друга финансовыми возможностями. Договориться будет трудно, каждый будет отстаивать свою позицию, в итоге, все решат свои проблемы самостоятельно, с разными затратами и в разные сроки. Согласно негласным рыночным законам, всегда быстрее и дороже продается тот товар, на который есть спрос. Речь идет о так называемой ликвидности товара. Так вот, если в планах стоит пункт о приобретении участка, лучше это сделать тогда, когда поселок только начинает формироваться. Таким образом, просто инвестируются личные вложения в неплохой товар, цена на который со временем однозначно вырастет и, при желании, в дальнейшем уже можно будет продать участок в разы дороже.

Стоимость земли в Подмосковье по районам Коттеджные поселки Подмосковья – просто «Клондайк» для риэлторов и настоящих бизнесменов. Земельные участки здесь можно считать самой надежной инвестицией на данный момент. Если сейчас для СНТ в среднем кадастровая

цена за 1 кв. метр земли составляет 1225 рублей, а для дачных сообществ – 1829 рублей, то цена этой земли на рынке может заметно отличаться. Необоснованность цен на землю иногда просто поражает. Такую необоснованность можно легко «раскусить» в период различных предпраздничных скидок, когда землю предлагают на треть дешевле. Понятно, что никто не будет торговать себе в убыток, цена на землю, скорее всего, изначально была серьезно завышена. Как цена на землю зависит от ее целевого назначения Если участок находится в черте города или вблизи другого населенного пункта, есть возможность оформить прописку, то и цена этой земли будет достаточно высокой. В Ленинском муниципальном районе, где есть возможность прописки, сотка земли стоит 560 тысяч рублей. А вот земля под коттеджи без прописки обойдется в 350 тысяч рублей за одну сотку. Так, земли Новой Москвы, из-за того что прописка здесь считается столичной, а не областной, могут стоить до 800 тысяч рублей за сотку. Стоимость земли и направление В 15-ти километровой зоне от столицы цены участков, по причине их направления, могут отличаться на достаточно крупные суммы. Популярное северное направление (Новорижское Минское, Волоколамское и т. д.) гарантирует цены до 1 миллиона рублей за одну сотку земли. А вот южное направление намного дешевле, и больше рассчитано на бюджетников, то есть эконом вариант. Возьмем для сравнения два поселка. «Никольская Слобода» находится в северном направлении, а «Вудлэнд» – в южном. Так вот, цена одной сотки земли в первом равна 1,5 млн. рублей и выше, а во втором – около 361 тысячи рублей. Остальные направления, кроме западных и Новой Москвы, гарантируют покупателю цены в пределах 300-500 тысяч рублей за сотку. Давайте просто проследим различие цен на примере продажи земли на вторичном рынке. Стоимость земельного участка без построек в Новой Риге и участка с дачным домиком на южном направлении идентична. Расстояние от МКАД играет также важную роль. То есть чем больше удалены участки от столицы, какое бы там ни было направление, стоимость их будет снижаться. В данном случае, важными становятся такие факторы как состояние окружающей среды, транспортное сообщение и т. д. В последнее время, в связи с реконструкцией дорог, приоритеты меняются. Чем дальше от Москвы, тем меньше становится разница в ценах на землю. Цены в пределах 90 километровой зоны от МКАД будут в пределах 12-90 тысяч рублей за сотку. Самое интересное, что земли на южном направлении будут дороже, чем на Минском и Новорижском. Последние по цене будут где-то посредине, около 30-50 тысяч рублей за сотку (например «Гагаринлэнд»). В восточном направлении расположился экологически чистый, а от того достаточно ценный, Шатуринский район, где цена за одну сотку земли с домиком составляет 70 тысяч рублей. А в поселке Романовский Парк можно стать обладателем участка за 87 тысяч рублей за сотку. Как зависит цена земли от близости к столице? Нельзя сказать определенно, что чем дальше от Москвы, тем земля дороже или дешевле. В данном случае, срабатывает целая группа факторов. Иногда направление вообще не имеет никакого значения.

А вот по отдельно взятому направлению увеличение стоимости земли с приближением к центру очень даже заметно.

Направление	Поселок	Шоссе	Расстояние до МКАД, км	Цена земли в тыс. руб. за 1 сотку
Восточное	«Марусин сад»	Егорьевское	до 15 км	286
	«Прилесье»	Носовихинское	до 50 км	99
	«Назарьево Парк»	Носовихинское	до 90 км	45
Южное	«Ирининское Лайф»	Каширское	до 15	360
	«Ульянкины горки»	Каширское	до 50	225
	«Лапинские дачи»	Каширское	до 90	21
	«Эко-Дачи»	Каширское	от 90	21
Западное	«Лесной ручей 4»	Минское	до 15	1500
	«Лесная Слобода»	Киевское	до 15	813
	«Звенигородский	Рублево-	о 50	410
Северное	«Vita Verde»	Дмитровское	до 15	393
	«Лесной Островок»	Дмитровское	до 50	150
	«Лесные дворики»	Ярославское	до 90	40
	«Рыбацкий Рай»	Ярославское	от 90	83
	«Московское море»	Ленинградское	от 90	120

Источник:http://o-nedvizhke.ru/zemlya/skolko-stoit-zemlya-v-podmoskove.html

Земельный рынок может быть сегментирован по следующим критериям.

В зависимости от категории земель различают земли:

- сельскохозяйственного назначения;
- населенных пунктов;
- промышленности и иного специального назначения;
- особо охраняемых территорий и объектов;
- лесного фонда;
- водного фонда;
- запаса.

Данная классификация характеризует возможности гражданского оборота, т.е. совершения сделок купли-продажи, аренды и др., с земельными участками, относящимися к различным категориям земель. По законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения, населенных пунктов, земель промышленности и иного специального назначения, отдельных объектов водного фонда. Земли лесного фонда по Лесному кодексу допускается вовлекать в арендные отношения.

В зависимости от вида разрешенного использования земельные участки могут быть предназначены:

- для индивидуального жилищного строительства;
- коттеджного строительства;
- ведения личного подсобного или крестьянско-фермерского хозяйства;

- ведения садово-огороднического хозяйства;
- размещения промышленных, коммунальных и складских объектов;
- размещения объектов коммерческого назначения;
- прочего использования.

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

В зависимости от вида права на земельные участки:

- право собственности;
- право аренды;
- право постоянного бессрочного пользования;
- право пожизненного наследуемого владения;
- сервитут.

Право собственности на земельный участок, зарегистрированное в установленном порядке, определяет возможности про ведения сделок с данным участком на земельном рынке.

В зависимости от расстояния от областных и районных центров. Например, в Московском регионе принята следующая классификация удаленности земельных участков от Московской кольцевой автомобильной дороги:

- до 10 км;
- 10-20 км;
- 20-30 км;
- 30-40 км:
- 40-60 км;
- 60-80 км:
- свыше 80 км.

Для земельных участков в Подмосковье существуют три главных критерия, обусловливающие престижность их местоположения:

направление (в данном случае принято привязываться к шоссе);

расстояние от МКАД;

окружение земельного участка.

По этим характеристикам, определяющим спрос на землю, сами земельные участки практически не отличаются от коттеджных поселков и другой загородной недвижимости, что обусловлено различными потребностями потенциального покупателя,

Например, если земельный участок приобретается для коттеджного строительства или загородной резиденции, то желательно, чтобы расстояние до Москвы можно было бы преодолеть примерно за 40-50 минут.

Это то время, которое в среднем тратится на дорогу при поездке по Москве с учетом имеющихся затруднений в движении.

Трата большего количества времени на ежедневную поездку на работу в столицу при проживании за городом нежелательна. Поэтому самым престижным расстоянием является удаленность до 20 км от МКАД.

Несмотря на престижность и удобство ближайшего Подмосковья, в последнее время все больше покупателей проявляют интерес к удаленным землям Московской области. Там существуют свои преимущества: неограниченный размер земельных участков, лучшая экология, наличие большой воды.

В зависимости от престижности направления от областных и районных центров. Например, в Московском регионе используется следующая классификация направлений:

- наиболее престижные: Рублево Успенское, Новорижское, Сколковское;
- престижные: Калужское, Минское, Можайское, Дмитровское, Киевское, Пятницкое, Ленинградское;

• второстепенные: Волоколамское, Ярославское, Осташковское, Алтуфьевское, Симферопольское;

• наименее престижные: Щелковское, Каширское, Рязанское и др.

С точки зрения престижности направления потенциальные покупатели, прежде всего, исходят из розы ветров. Поэтому бессменным лидером по количеству сделок с землей в Подмосковье был и остается Одинцовский район. В этой же категории находятся: Рублево-Успенское, Новорижское, Сколковское шоссе. На первом из них уже наблюдается дефицит предложения, а Новорижское направление пока располагает большим предложением, хотя по ценовому фактору стремится к РублевоУспенскому. Существует значительный спрос на земельные участки по Калужскому, Минскому, Можайскому, Дмитровскому, Киевскому, Пятницкому, Ленинградскому направлениям. По причине относительно большого скопления промышленных предприятий и соответственно худшей экологии остаются менее востребованными такие шоссе, как Щелковское, Каширское, Рязанское. Также негативными факторами по этим направлениям являются близость крупных населенных пунктов и большое количество машин на трассах.

В зависимости от размера различают земельные участки:

- мелкие до 0,5 га;
- средние 0,5-5 га;
- большие 5-20 га;
- крупные свыше 50 га.

Следующим ценообразующим фактором после местоположения земельного участка является его площадь. Здесь желания потенциальных инвесторов и частных лиц расходятся в зависимости от целей использования земли. Площади более 20 соток уже относятся к дорогостоящим объектам, но дают пространство и свободу. Участок свыше 50 соток достаточно большая редкость для ближнего Подмосковья. А участки свыше 5 га могут интересовать инвесторов для проведения девелопмента.

В зависимости от степени развитости инфраструктуры (наличия коммуникаций) земельных участков;

- электроснабжение;
- водоснабжение;
- газоснабжение;
- теплоснабжение;
- канализация;
- прочие коммуникации.

Большое влияние на стоимость земельных участков оказывает степень развитости инфраструктуры. Так, участки на хорошо освоенных землеотводах ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных. Рынок земли в отличие от большинства рынков менее организован и отличается от конкурентного рынка.

Объектом оценки настоящего Отчета является земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, с разрешенным использованием: для сельскохозяйственного производства.

На основании «Классификатора видов разрешенного использования земельных участков», Оценщиком установлено, что разрешенное использование: сельскохозяйственное производство, подразумевает – «Деятельность, связанная с производством предназначенной для употребления в пищу биологической продукции и ее первичной (неглубокой) обработкой. Строительство и эксплуатация машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров, силосных ям или башен, захоронение отходов от сельскохозяйственного производства, неглубокая обработка сельскохозяйственной продукции - переработка, в ходе которой из сельскохозяйственной продукции не создается новая продукция (сортировка, упаковка и т.п»

Вывод: На основании указанной выше информации, оценщик делает вывод, что при равном соблюдении ценообразующих факторов, таких как удаленность, от МКАД, направление,

окружающая застройка, объекты в категории земли сельхоз назначения для сравнительного анализа признаются однородными.

Анализ предложения.

Стоимость земельных участков в Московской области. Обзор рынка (2017 г.)

Данный обзор является исследованием (анализом) рынка земельных участков. При подготовке данного обзора были использованы материалы, размещенных в свободном доступе. Наше исследование стоимости земельных участков является результатом анализа цен предложений от агентств, работающих на рынке коммерческой недвижимости и непосредственных собственников участков. ООО «РусБизнесПрайсИнформ» допускает теоретическую вероятность наличия в обзоре ошибочных или некорректных сведений и не принимает на себя ответственности за ущерб, убытки, или иной вред возникшие по причине некорректности или недостоверности информации, содержащейся в данном исследовании.

Для подготовки настоящего обзора была собрана и обработана база предложений к продаже земельных участков, расположенных в Московской области. Данная база была разбита по основным направлениям (условно) предложения по объектам расположенным вдоль шоссе были отнесены к тому или иному направлению).

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

Северо-Восточное направление представлено предложениями по стоимости земельных участков поЯрославскому и Щелковскому шоссе;

Восточное направление: представлено предложениями по стоимости земельных участков по Горьковскому и Носовихинскому шоссе;

Юго-Восточное направление: представлено предложениями по стоимости земельных участков по Егорьевскому, Рязанскому и Новорязанскому шоссе;

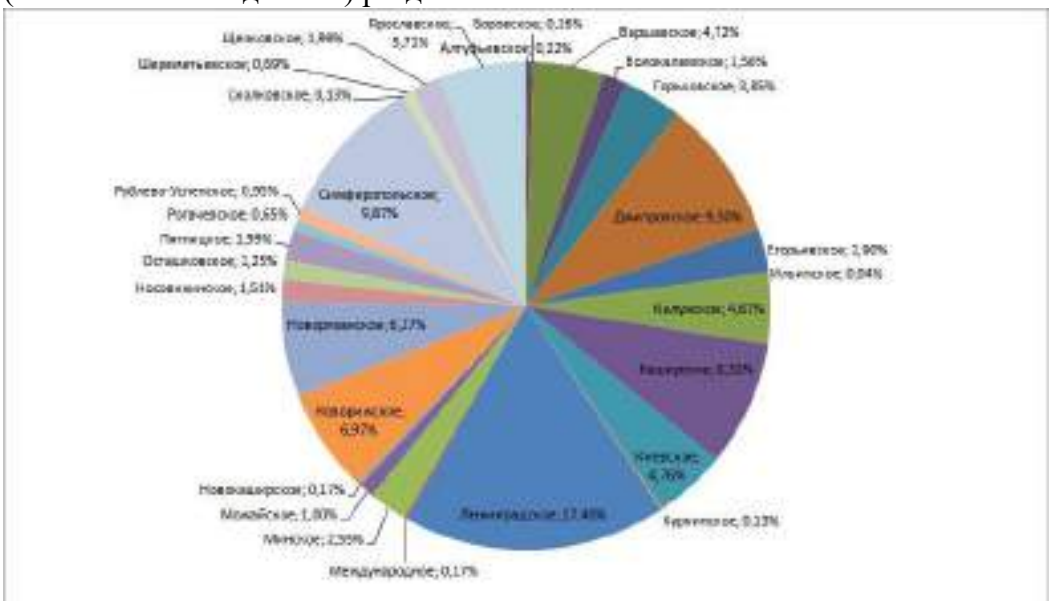
Южное направление: представлено предложениями по стоимости земельных участков по Варшавскому, Каширскому и Симферопольскому шоссе;

Западное направление: представлено предложениями по стоимости земельных участков по Рублево-Успенскому и Новорижскому шоссе;

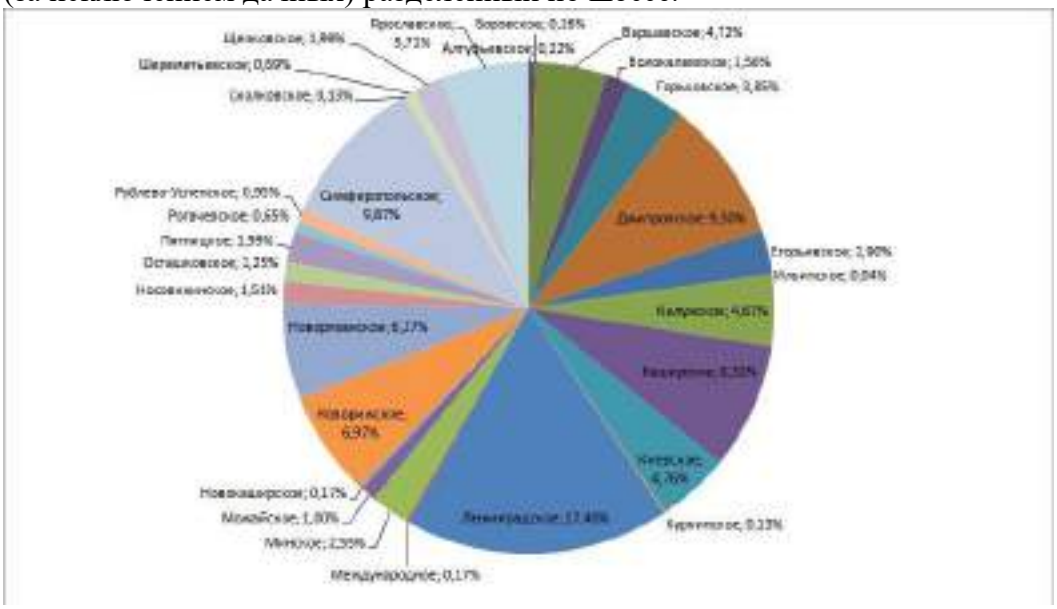
Юго-Западное направление: представлено предложениями по стоимости земельных участков по Калужскому, Минскому, Можайскому и Киевскому шоссе;

Северо-Западное направление: представлено предложениями по стоимости земельных участков по Волоколамскому, Пятницкому и Ленинградскому шоссе.

Объем предложений к продаже земельных участков, различного назначения (за исключением дачных) разделенный по шоссе



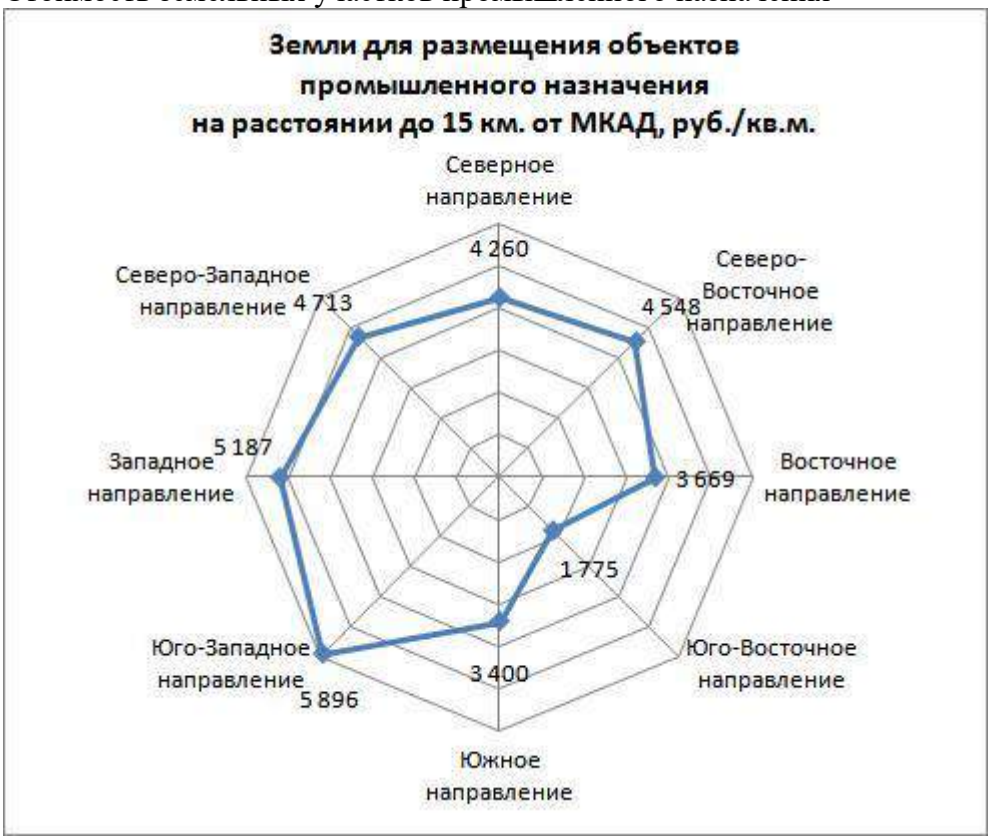
Объем предложений к аренде земельных участков, различного назначения (за исключением дачных) разделенный по шоссе.

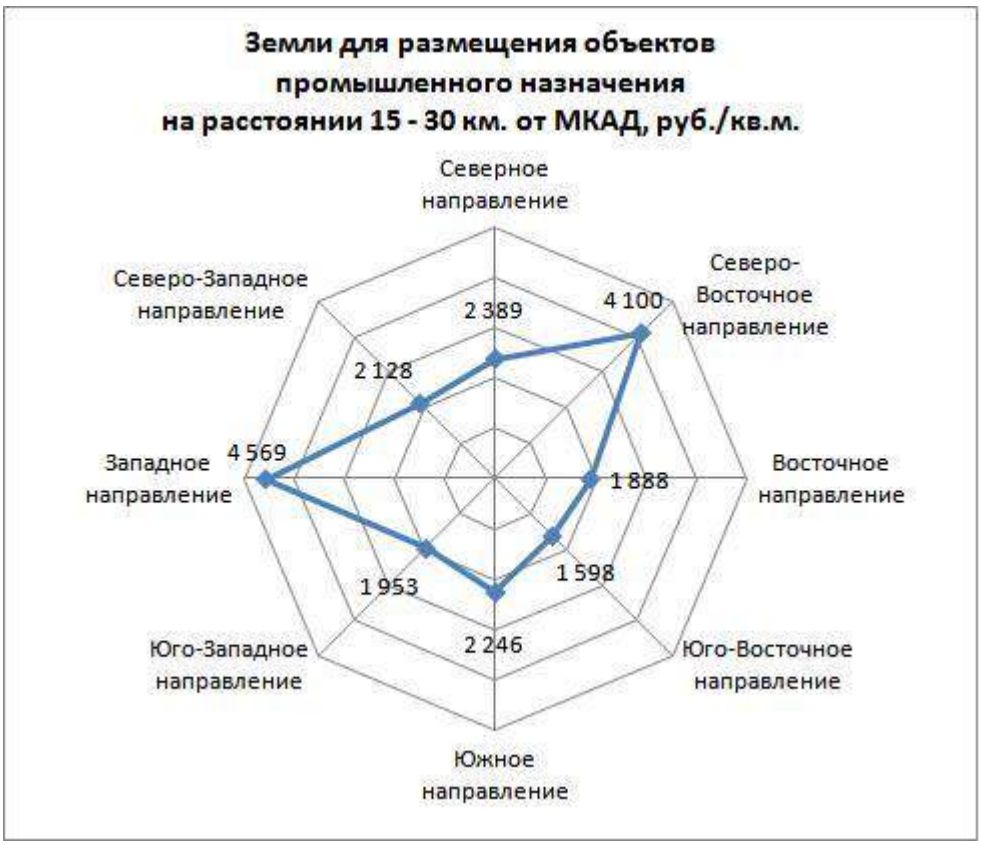


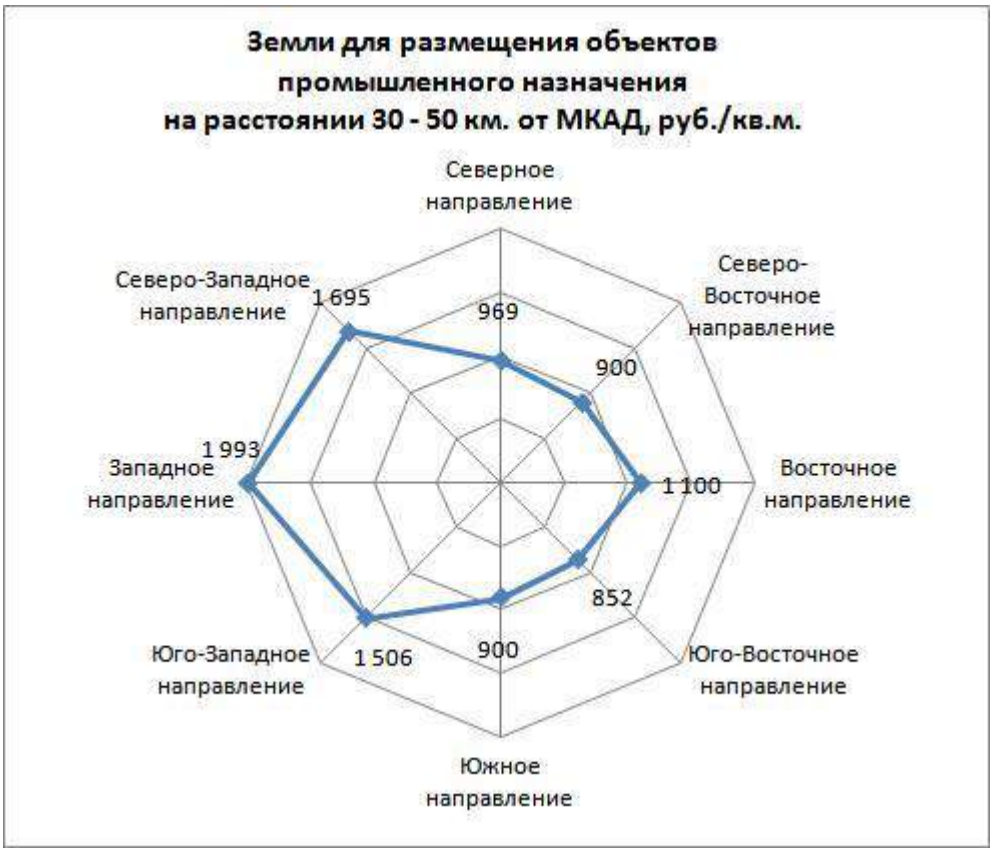
Стоимость земельных участков в Московской области по направлениям

Нами были проанализировано около 1 тыс. предложений по продаже прав собственности и прав аренды земельных участков. На основании этих данных были определены стоимости земельных участков исходя из их местоположения в Московской области (направление от Москвы и расстояние до Московской Кольцевой Автомобильной дороги) и их функционального назначения.

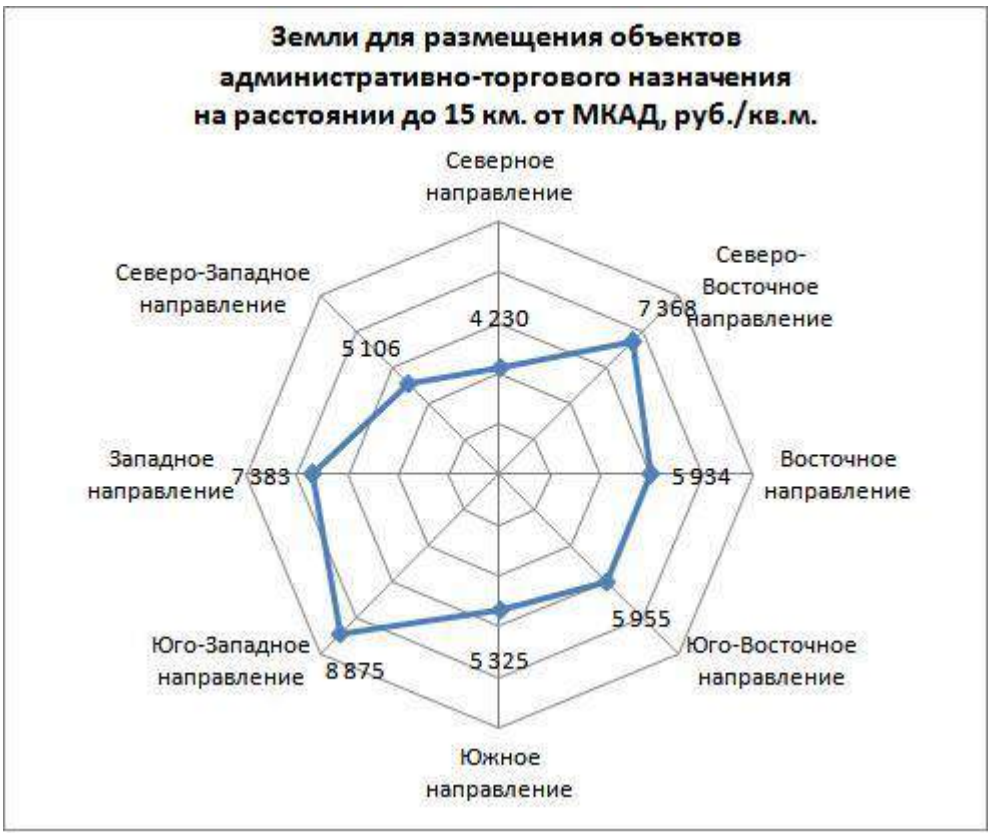
Стоимость земельных участков промышленного назначения

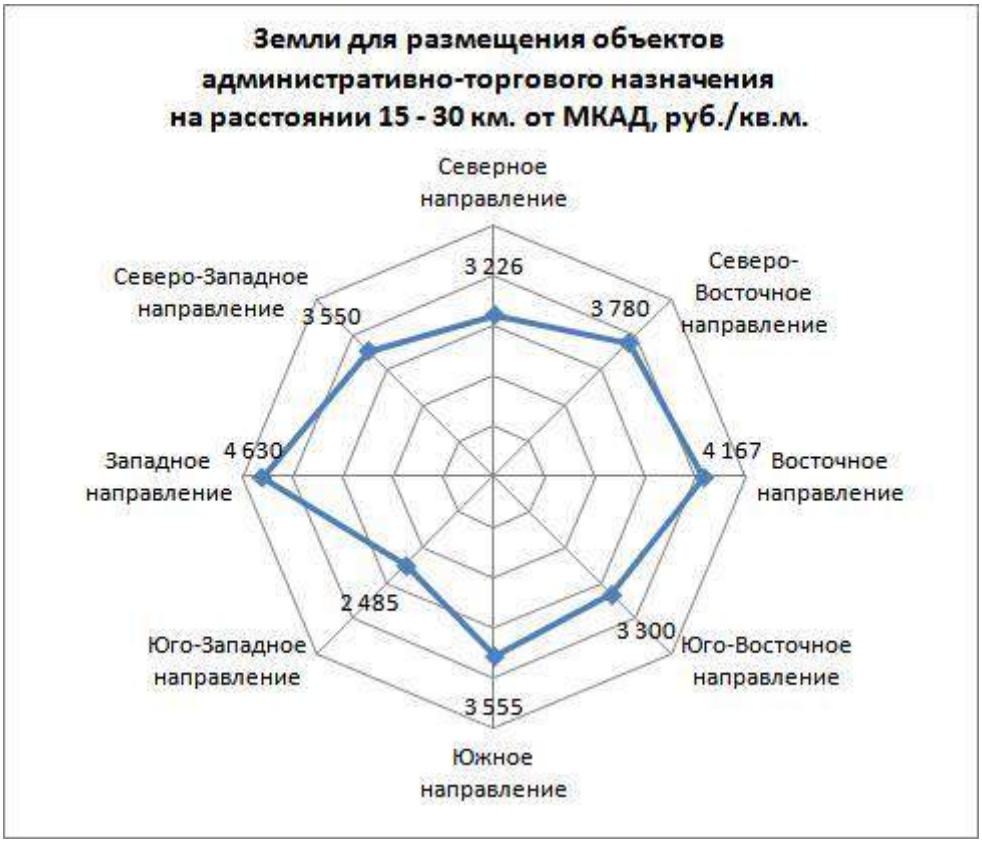


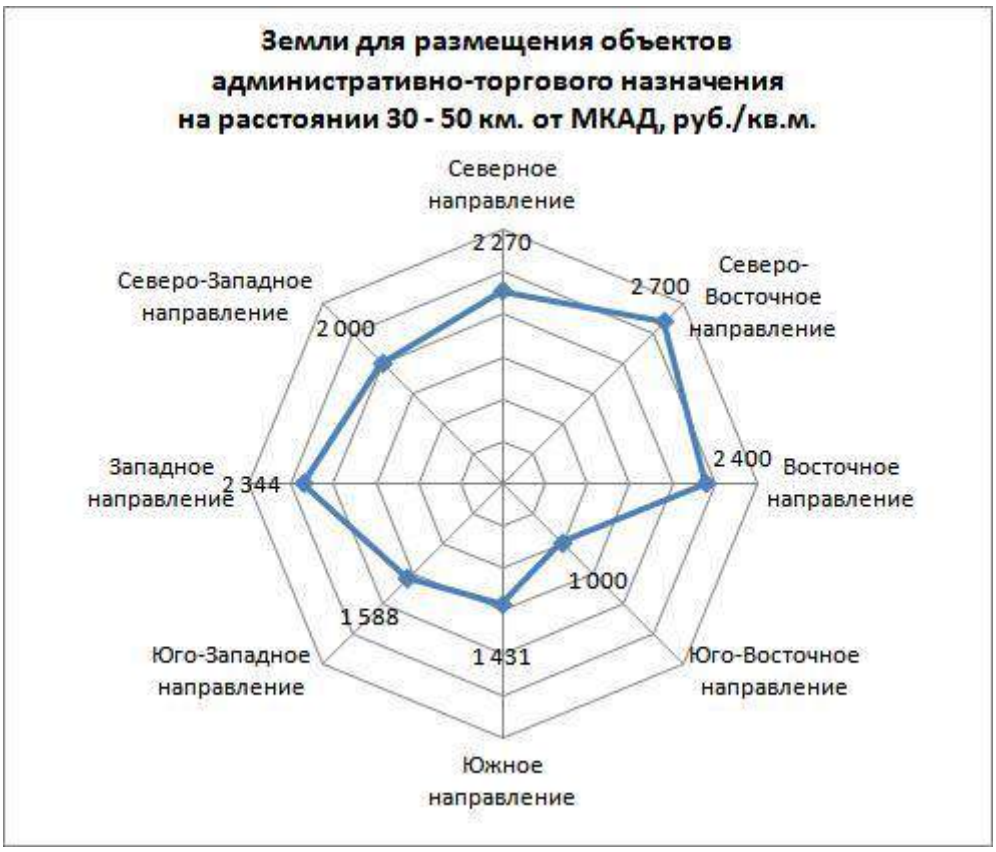




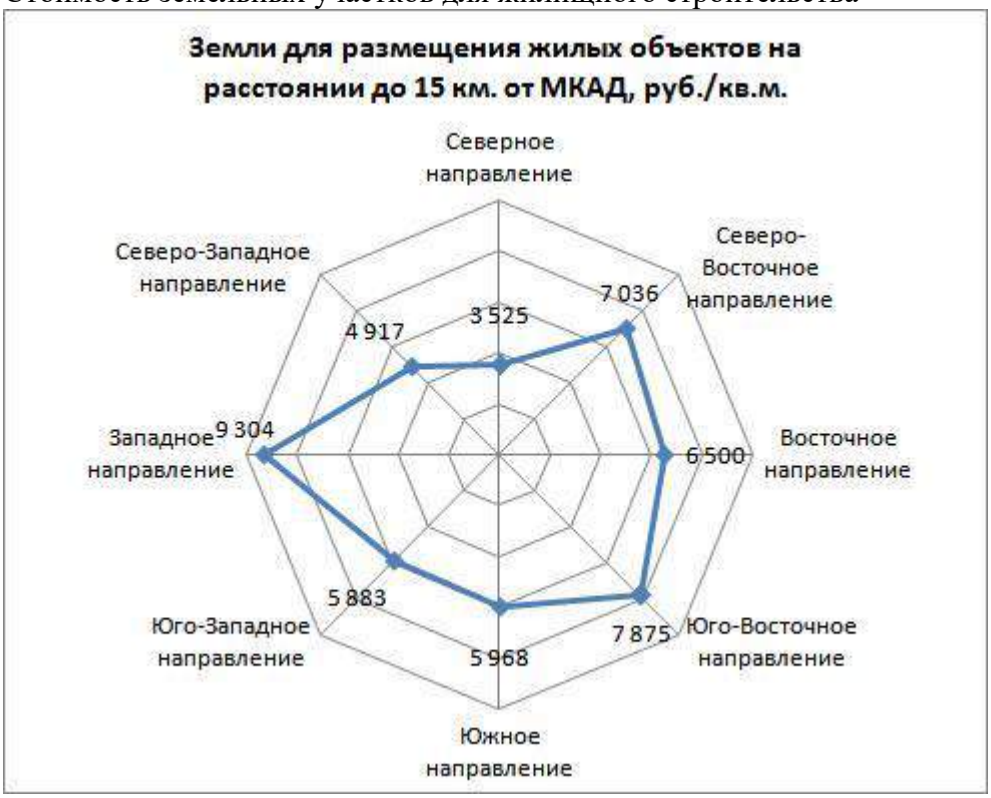
Стоимость земельных участков для размещения объектов торгового и административного назначения.

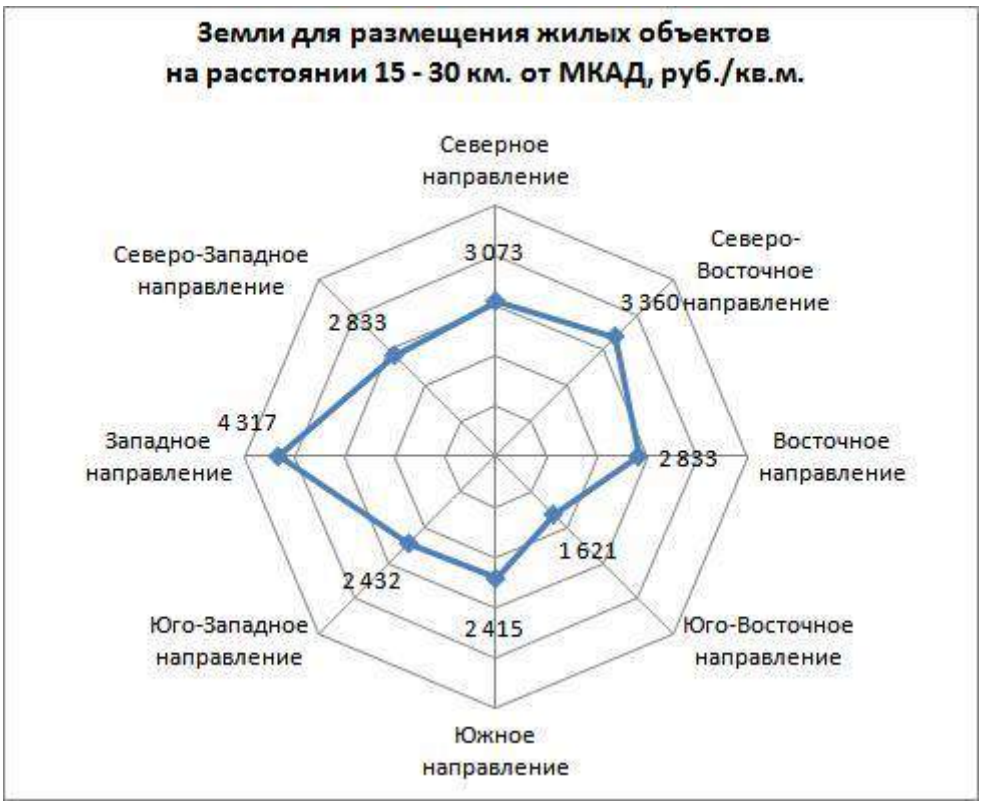

Земли для размещения объектов
административно-торгового назначения
на расстоянии до 15 км. от МКАД, руб./кв.м.
Северное направление
Северо-Восточное направление
Восточное направление
Юго-Восточное направление
Южное направление
Юго-Западное направление
Западное направление
Северо-Западное направление
4 230
7 368
5 934
5 955
5 325
8 875
7 383
5 106

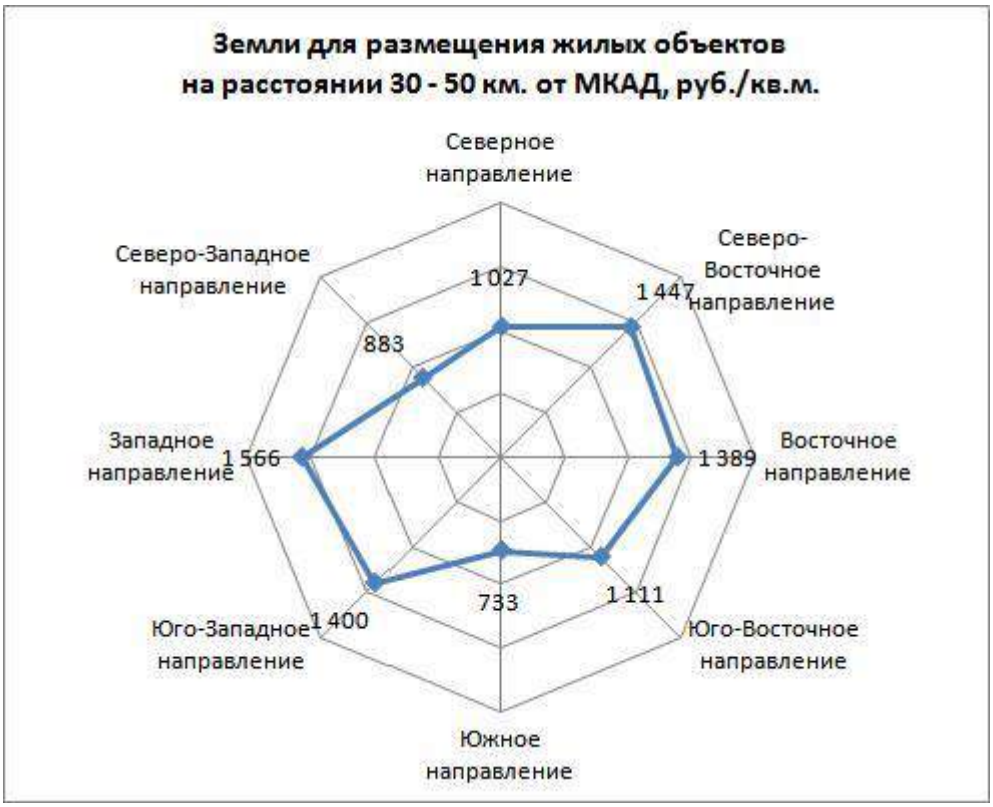

Земли для размещения объектов
административно-торгового назначения
на расстоянии 15 - 30 км. от МКАД, руб./кв.м.
Северное направление
Северо-Восточное направление
Восточное направление
Юго-Восточное направление
Южное направление
Юго-Западное направление
Западное направление
Северо-Западное направление
3 226
3 780
4 167
3 300
3 555
2 485
4 630
3 550



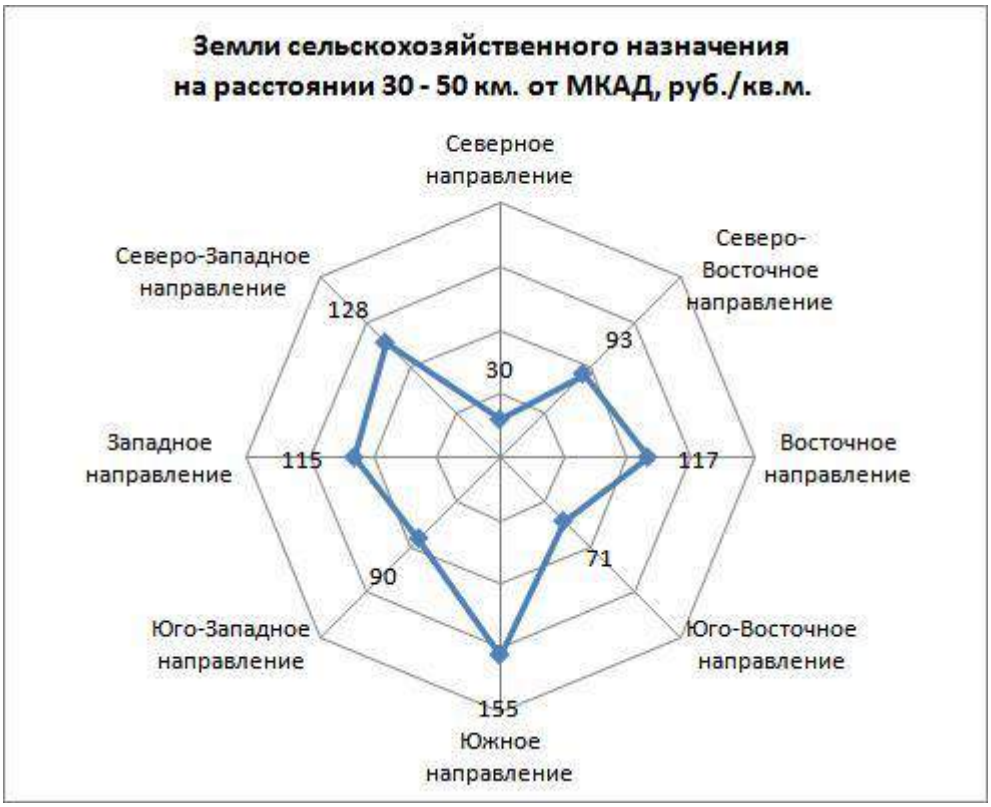
Стоимость земельных участков для жилищного строительства







Стоимость земельных участков сельскохозяйственного назначения



Анализ рынка земельных участков Московской области на конец первого полугодия 2017 года

Данный обзор был подготовлен на основании информации, опубликованной в открытом доступе на сайтах: https://www.cian.ru/, http://realty.dmir.ru и др.

Земельный участок – это часть поверхности, которая имеет фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в Государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации прав на землю.

В соответствии с Земельным кодексом РФ земли делят на 7 категорий: земли сельскохозяйственного назначения, земли населенных пунктов, земли промышленности, земли особо охраняемых территорий (земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов, земли природоохранного значения, земли рекреационного значения, земли историко-культурного назначения и особо ценные земли), земли лесного фонда, земли водного фонда и земли запаса.

В соответствии с действующим законодательством, из всех перечисленных выше видов категорий, возможна купля-продажа только земель поселений (городов, поселков, сел, деревень), земель сельскохозяйственного назначения, земель промышленного назначения. Все остальное относится к федеральной собственности и не подлежит отчуждению (участки лесного фонда, земли обороны), либо изъято из оборота (водоохранные зоны, заповедники и т.д.) Земли, предоставленные для размещения и развития городов, поселков и сельских поселений относятся к землям поселений.

Целью данного исследования является обзор рынка земельных участков Московской области.

Анализ рынка земельных участков Московской области говорит о том, что дефицит предложений по продаже земельных участков отсутствует и в свободном доступе имеется множество земельных участков различных категорий выставленных на продажу.

Как видно из диаграммы, представленной на *Рисунке 1*, большинство земельных участков, предлагаемых к реализации, составляют земельные участки под ИЖС – 71% от общего количества предложений по продаже земельных участков, на втором месте земельные участки

сельскохозяйственного назначения – 26%, далее следуют земельные участки промышленного назначения – 3%.

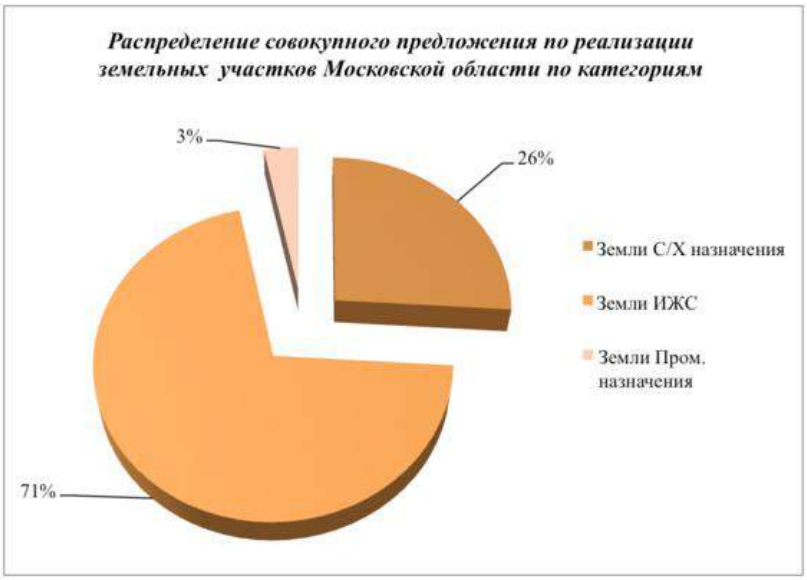


Рисунок 1. Распределение совокупного предложения по реализации земельных участков Московской области по категориям

Если говорить о количестве предложений по продаже земельных участков на рынке Московской области в зависимости от направления, то, как видно из диаграммы, представленной ниже на *Рисунке 2*, лидирует Рижское направление, на втором месте Белорусское, далее следуют Курское, Казанское и Ленинградское. Распределение совокупного предложения по реализации земельных участков по направлениям Московской области, выглядит следующим образом:

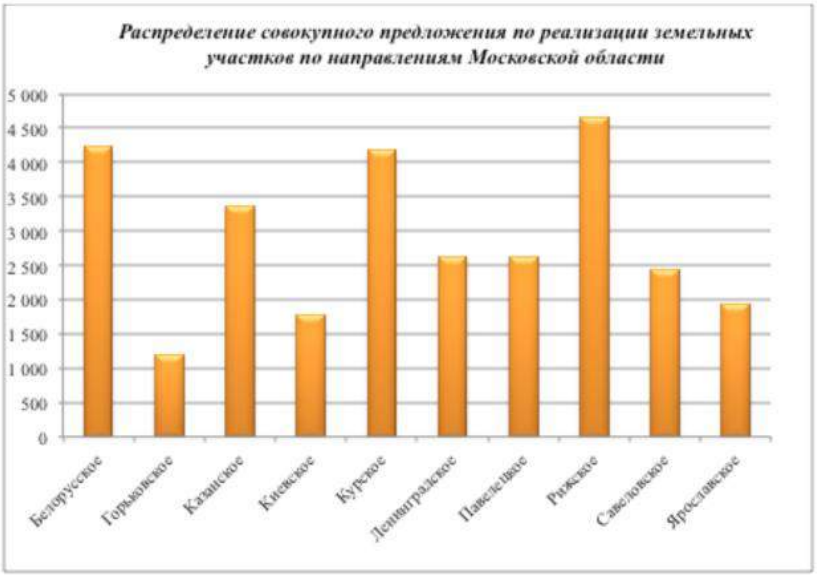


Рисунок 2. Распределение совокупного предложения по реализации земельных участков по направлениям Московской области

С начала 2015 года и по настоящее время эксперты наблюдают тенденцию – отсутствие спекулятивного спроса. Земельный участок как актив на балансе сегодня достаточно затратный

объект. Законодательные инициативы обязывают осваивать земельные участки в собственности по назначению. При этом произошло значительное повышение налоговых отчислений.

Заметно востребованной стала услуга «ленд-девелопмента», задачей которой является маркетинговая, техническая и юридическая проработка земельного участка к началу строительного процесса. В условиях кризиса, сниженного уровня платежеспособного спроса и отсутствия спекулятивного характера сделок на рынке земли, ленд-девелопмент становится обязательной составляющей для продажи участка.

Сегодня, подготовленный к строительству участок может стоить в два-три раза больше, чем неподготовленный участок в той же локации. Учитывая одинаковую стоимость подготовки, наибольшее количество таких участков расположено вблизи МКАД.

В таблице ниже, на основании проведенного анализа стоимости земельных участков, в зависимости от направления и категории, выведены средневзвешенные стоимости за 1 сотку земли в рублях, в зависимости от удаления от МКАД.

		Средняя стоимость руб./сот. С/Х			*Средняя стоимость руб./сот.* ИЖС			*Средняя стоимость руб./сот.* Пром. назначения		
№ п/п	Направление	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД
1	Белорусское	881 284	316 464	68 126	1 395 943	681 544	144 050	1 493 083	645 302	110 634
2	Горьковское	523 795	114 525	75 837	564 145	183 324	81 942	868 761	249 203	109 851
3	Казанское	409 694	139 094	48 155	405 447	119 845	55 916	505 896	143 638	108 098
4	Киевское	614 083	227 257	67 277	701 132	324 913	114 982	958 265	315 025	185 392
5	Курское	468 196	477 560	64 242	554 820	168 535	22 474	735 077	230 952	83 403
6	Ленинградское	478 385	137 717	56 723	620 311	149 017	75 193	462 385	219 942	104 960
7	Павелецкое	383 447	147 208	64 374	355 801	115 875	47 910	413 756	165 614	67 584
8	Рижское	772 892	425 888	99 662	1 162 335	441 649	82 986	910 316	328 139	67 127
9	~~Савеловское~~	445 261	148 427	44 362	686 260	209 772	68 741	589 896	165 149	99 203
10	Ярославское	484 812	189 384	60 873	507 429	197 830	79 934	642 289	190 038	56 846

Таблица 1. Средневзвешенная стоимость 1 сотки земли по категориям земельных участков в зависимости от направления Московской области и удаленности от МКАД

Как видно из *Таблицы 1* самыми дорогими направлениями по продаже земельных участков на **удалении до 15 км от МКАД,** независимо от категории участка, являются Белорусское, Рижское и Киевское. **На удалении от 15 км до 50 км от МКАД** самыми дорогими направлениями для участков сельскохозяйственного назначения являются Курское, Рижское, Белорусское; для участков ИЖС – Белорусское, Рижское, Киевское; для участков промышленного назначения – Белорусское, Рижское, Киевское.

На удалении от 50 км от МКАД самыми дорогими направлениями для участков сельскохозяйственного назначения являются Рижское, Горьковское, Белорусское; для участков ИЖС – Белорусское, Киевское, Рижское; для участков промышленного назначения – Киевское, Белорусское, Горьковское.

На стоимость земельных участков оказывают влияние следующие ценообразующие факторы:

1. Местоположение участка;

2. Площадь участка;
3. Наличие/отсутствие коммуникаций;
4. Рельеф участка;
5. Качество подъездных путей;
6. Форма участка;
7. Вид права (собственность/аренда);
8. Категория земель;
9. Вид разрешенного использования;
10. Наличие водоема, лесного массива поблизости (преимущественно для земельных участков под ИЖС).

Поэтому диапазоны стоимости 1 сотки земли могут значительно колебаться и разниться. По данным произведенного анализа в *Таблице 2,* которая представлена ниже, указаны диапазоны стоимости 1 сотки земли по направлениям в зависимости от категории участка, а так же удаленности от МКАД.

			Диапазон руб./сот. С/Х			*Диапазон руб./сот.* ИЖС			*Диапазон руб./сот.* Пром. назначения		
№ п/п	Направление	Диапазон	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД
1	Белорусское	min	118 750	21 053	1 500	258 333	70 000	14 286	13 500	7 647	22 267
		max	4 095 000	900 000	310 000	7 199 277	3 900 000	2 631 579	4 095 000	2 500 000	290 000
2	Горьковское	min	100 000	3 870	3 000	100 000	47 417	22 222	23 579	52 632	51 653
		max	2 100 000	400 000	300 000	1 000 000	811 111	270 000	2 906 977	825 688	225 000
3	Казанское	min	62 500	2 200	1 757	79 167	18 000	5 594	131 579	10 891	20 455
		max	882 353	550 000	150 302	1 431 718	538 922	192 231	2 180 000	500 000	330 000
4	Киевское	min	233 333	2 606	3 333	127 273	100 000	15 773	350 000	65 306	160 000
		max	1 666 667	836 364	233 333	2 404 762	1 065 000	783 333	1 794 872	780 000	288 889
5	Курское	min	133 333	18 438	6 272	105 333	7 917	7 000	13 965	18 784	2 400
		max	1 227 273	750 000	180 000	2 609 100	750 000	77 193	1 851 852	708 333	184 906
6	Ленинградское	min	111 940	12 414	1 875	10 000	25 993	13 000	25 463	11 000	4 987
		max	1 598 875	642 714	307 167	4 000 000	583 333	313 043	1 300 000	1 080 000	357 143
7	Павелецкое	min	74 333	4 000	4 471	118 750	9 500	8 750	110 000	21 127	8 140
		max	875 000	530 000	430 000	800 000	750 000	150 000	1 367 521	1 193 333	100 000
8	Рижское	min	162 500	21 053	2 692	277 778	5 098	7 000	165 217	30 303	17 678
		max	3 217 500	2 250 000	530 000	17 896 920	3 877 666	594 184	2 457 000	1 307 420	142 857
9	Савеловское	min	121 429	1 538	1 100	164 286	28 333	20 000	380 000	61 798	25 926
		max	973 631	1 628 571	190 000	3 333 333	1 404 000	222 222	1 449 275	694 981	200 000
10	Ярославское	min	37 500	6 667	1 935	40 000	13 000	2 450	92 357	62 500	30 000
		max	3 030 303	1 500 000	1 000 000	2 454 545	835 714	416 667	2 063 600	906 250	90 000

Таблица 2. Диапазоны стоимости 1 сотки земли по категориям земельных участков в зависимости от направления Московской области и удаленности от МКАД

Из таблицы, приведенной выше, можно сделать следующий вывод:

- **максимальная стоимость** 1 сотки земли сельскохозяйственного назначения зафиксирована на Белорусском направлении, на удалении до 15 км от МКАД и составляет 4 095 000 рублей за 1 сотку, **минимальная** же стоимость 1 сотки земли сельскохозяйственного назначения зафиксирована на Савеловском направлении, на удалении более 50 км от МКАД и составляет 1 100 рублей за сотку;
- **максимальная стоимость** 1 сотки земли под ИЖС зафиксирована на Рижском направлении, на удалении до 15 км от МКАД и составляет 17 896 920 рублей за 1 сотку, **минимальная** же стоимость 1 сотки земли под ИЖС зафиксирована на Ярославском направлении, на удалении более 50 км от МКАД и составляет 2 450 рублей за сотку;

- **максимальная** стоимость 1 сотки земли промышленного назначения зафиксирована на Белорусском направлении, на удалении до 15 км от МКАД и составляет 4 095 000 рублей за 1 сотку, **минимальная** же стоимость 1 сотки земли промышленного назначения зафиксирована на Курском направлении, на удалении более 50 км от МКАД и составляет 2 400 рублей за сотку.

Автор: Аналитическая группа экспертов «Maxyline»

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.

Основные показатели оптового рынка земли Подмосковья

Индикатор	Значение
Объем предложения, тыс. га	15,2 ↑+1,5%
Средний размер участка в экспозиции, га	26,16 ↓- 7%
Средняя стоимость сотки земли	
руб. за сотку	97 540 ↓-12%
$ за сотку	1 733 ↓-5%
↑ или ↓ - изменение по сравнению с 4 кварталом 2016 г.	

Источник: Blackwood

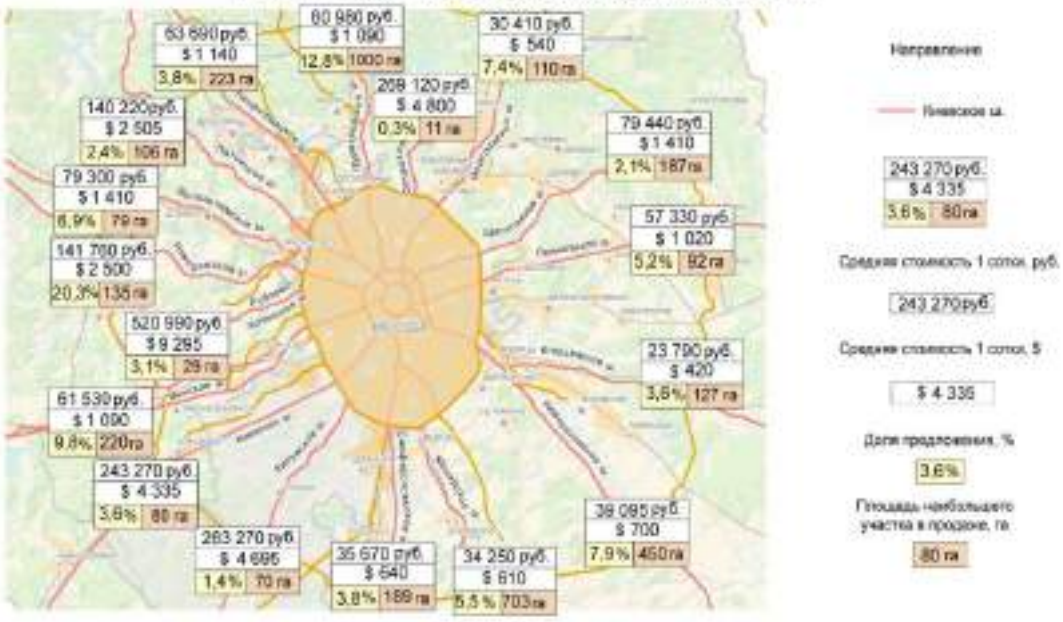
На рынке оптовой земли в Подмосковье сохраняется стагнация, связанная с низкой девелоперской активностью.

Увеличение объема предложения на рынке оптовой земли по сравнению с 4 кв. 2016 на 1,5% до 15,2 тыс. га.

Спрос на рынке оптовых земель по-прежнему ограничен за счет малого количества компаний, готовых развивать новые девелоперские проекты в кризис.

Дисбаланс спроса и предложения на оптовом рынке земли Новой Москвы и Московской области.

Структура предложения земельных участков Подмосковья по направлениям, средняя стоимость 1-ой сотки и наибольший по площади участок в продаже, март 2017 г.



Источник: Blackwood

Наиболее ликвидными остаются участки на расстоянии до 30 км от МКАД.

Продолжается поиск собственниками и девелоперами соинвесторов и компаний, занимающихся fee-девелопментом, для реализации новых проектов на земельных участках Подмосковья, что обусловлено отсутствием доступа к дешевым заемным средствам.

Снижение средней стоимости участков за счет ухода с рынка наиболее ликвидных предложений малой площади. При этом стоимость крупных земельных лотов, находящихся в экспозиции в течение долгого времени, постепенно снижается.

Предложение

Совокупный объем текущего оптового предложения с\х земель и земель под дачное и жилищное строительство (в том числе малоэтажное) на конец 1-го квартала 2017 г. оценивается на уровне 15,2 тыс. га, что на 1,5% больше показателя по итогам 2016 г. Более половины оптового предложения (50,8%) рынка земельных участков Московской области сосредоточено на 4-х направлениях: Новорижском (20%), Дмитровском (13%), Новорязанском (8%) и Минском (10%). Доля Ленинградского ш. снизилась до 4%, остальных направлений составляет менее 7%, за исключением Ярославского ш., доля которого составляет 7%.

Наибольший объем предложения сконцентрирован в средней по удаленности от МКАД зоне Подмосковья: 39% участков приходятся на зону 31-80 км. Доля участков в зоне 16 - 30 км составляет 18%, а доля участков зоны 81-100 км – 15%.

Средний размер земельного участка на оптовом рынке земли Подмосковья (за счет ухода наиболее дешевых и малых по площади участков) в 1-м квартале 2017 г. составил 26,16 га, уменьшившись на 7% по сравнению с аналогичным показателем 4-го квартала 2016 г. При этом за год показатель снизился на 60%. Подобная динамика связана с дроблением крупных земельных участков.

Ценовая ситуация

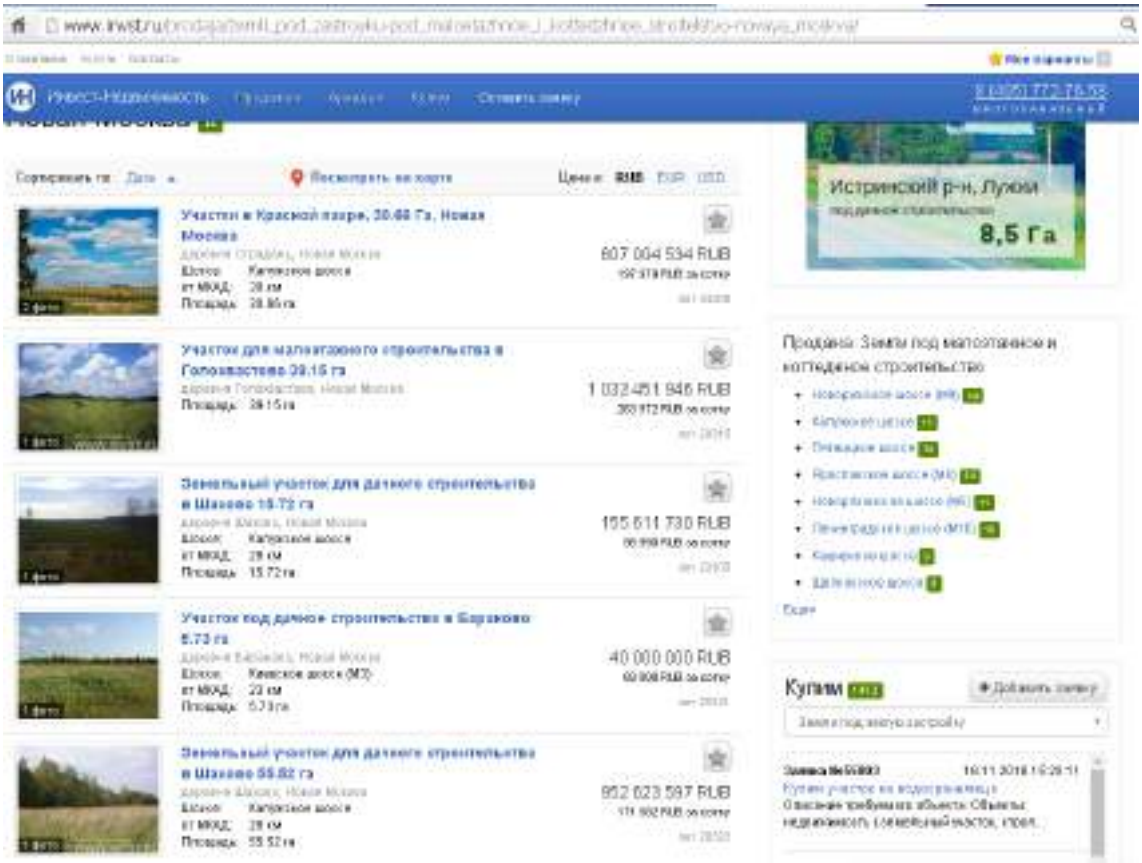
Основной объем предложения участков на оптовом рынке земли Подмосковья в 1-м квартале 2017 г. экспонируется в рублях. В связи с небольшим снижением курса доллара в начале 2017 г. цена в долларах также снизились по сравнению с показателем конца 2016 г. Так, средняя стоимость 1-й сотки по итогам 1-го квартала 2017 г. составила $1 733, при этом снижение относительно 4-го квартала 2016 г. составило 5%.

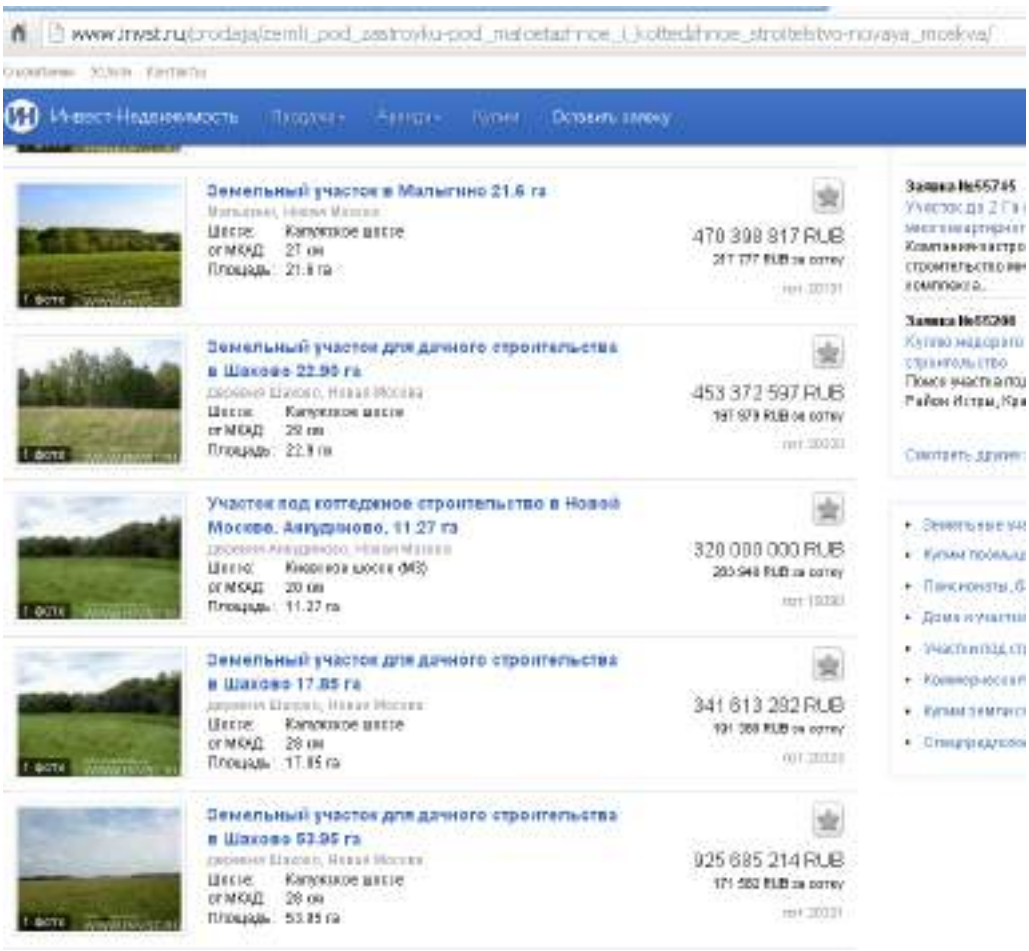
Цены на участки в рублях за квартал также снизились: средняя цена на оптовые предложения в Подмосковье по итогам 1-го квартала 2017 г. составила 97,5 тыс. руб. за сотку, снизившись на 12% по сравнению с показателем по итогам 2016 г.

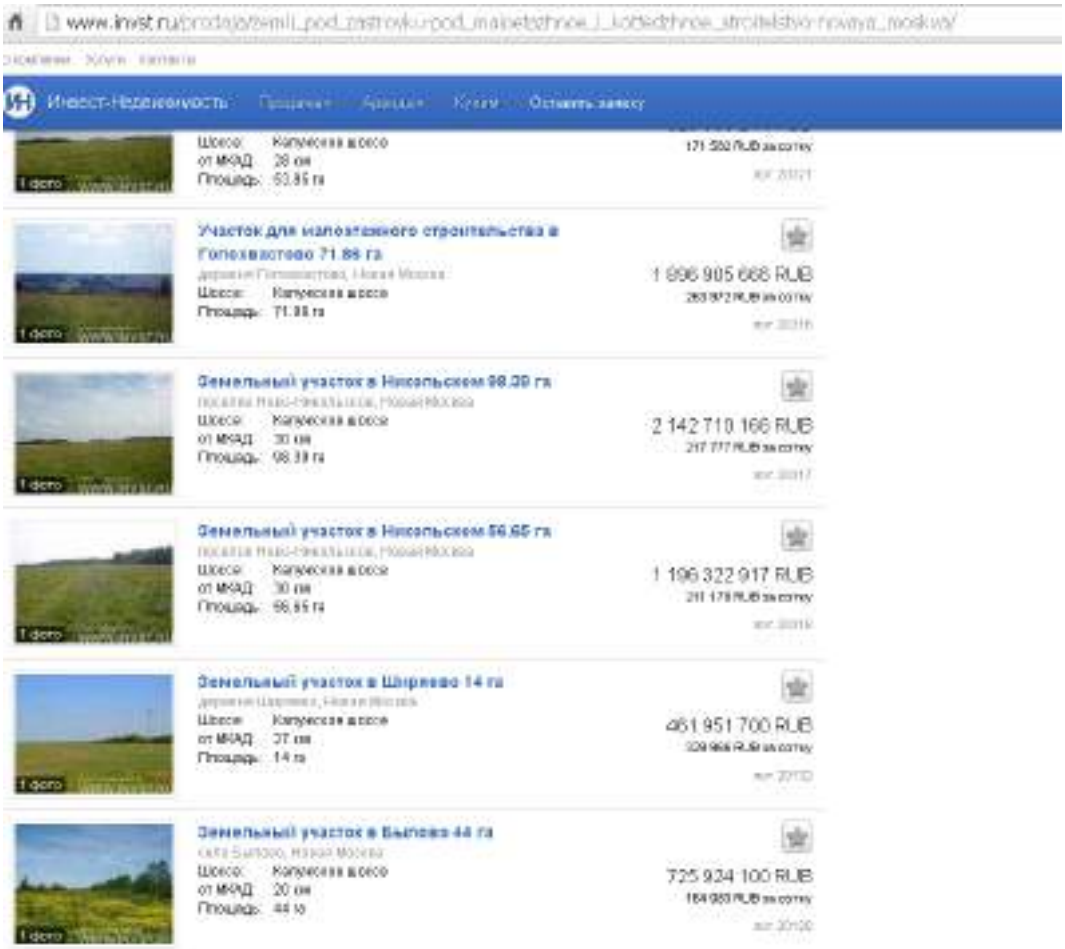
Лидером по стоимости 1-ой сотки земли традиционно является Рублево-Успенское направление, где средняя стоимость 1-ой сотки составила 520,9 тыс. руб., при этом показатель за квартал снизился на 31% за счет снятия некоторых объектов. На втором месте - Осташковское ш. – 269,1 тыс. руб. (-7% к итогам 2016 г.) На третьем месте по стоимости сотки земли сохранилось Калужское ш.– 263,3 тыс. руб., при этом на Калужском направлении средний показатель за квартал увеличился на 7%.

Средняя стоимость сотки земли Подмосковье зависит от удаленности лотов от МКАД. Так, средняя стоимость 1-й сотки земли в Ближнем Подмосковье (удаленность до 15 км от МКАД) по

итогам 1-го квартала 2017 г. составила 345,7 тыс. руб. Для отдельных предложений на рынке стоимость 1-ой сотки в районе Рублево-Успенского шоссе достигает $25-30 тыс. (1,4-2 млн. руб. за сотку). В Дальнем Подмосковье (от 120 км) средняя стоимость 1-й сотки снизилась на 27% до 6 тыс. руб. При этом максимальная стоимость 1-ой сотки в данной зоне достигает 50 тыс. руб. на участки, расположенные вблизи «Большой воды».




www.invst.ru/prodaja/zemli_pod_zastroyku-pod_maloetazhnoe_i_kottedzhnoe_stroitelstvo-novaya_moskva/
Инвест-Недвижимость
Оставить заявку
Земельный участок в Малыгино 21.6 га
Шоссе: Калужское шоссе
от МКАД: 27 км
Площадь: 21.6 га
470 398 817 RUB
Земельный участок для дачного строительства в Шахово 22.95 га
Шоссе: Калужское шоссе
от МКАД: 29 км
Площадь: 22.9 га
453 372 597 RUB
Участок под коттеджное строительство в Новой Москве. Анудрюково, 11.27 га
Шоссе: Киевское шоссе (М3)
от МКАД: 20 км
Площадь: 11.27 га
320 000 000 RUB
Земельный участок для дачного строительства в Шахово 17.85 га
Шоссе: Калужское шоссе
от МКАД: 28 км
Площадь: 17.85 га
341 613 292 RUB
Земельный участок для дачного строительства в Шахово 53.95 га
Шоссе: Калужское шоссе
от МКАД: 28 км
Площадь: 53.95 га
925 685 214 RUB



Исходя из обзора рынка земельных участков Новой Москвы диапазон цен на земли под малоэтажную застройку составляет от 69 808 руб/сот. До 329 966 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 спрофессиональными 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 5. Местоположение. Корректировочные коэффициенты для ЗУ производственного назначения. Москва. (по офертам)

Расстояние		Аналоги, км																							
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
Объекты оценки, км	1	1,00	1,56	2,03	2,44	2,81	3,16	3,49	3,81	4,11	4,40	4,67	4,94	5,20	5,46	5,70	5,95	6,18	6,41	6,64	6,86	7,08	7,30	7,51	7,72
	2	0,64	1,00	1,30	1,56	1,80	2,03	2,24	2,44	2,63	2,81	2,99	3,16	3,33	3,49	3,65	3,81	3,96	4,11	4,25	4,40	4,54	4,67	4,81	4,94
	3	0,49	0,77	1,00	1,20	1,39	1,56	1,72	1,88	2,03	2,17	2,31	2,44	2,57	2,69	2,81	2,93	3,05	3,16	3,28	3,39	3,49	3,60	3,71	3,81
	4	0,41	0,64	0,83	1,00	1,15	1,30	1,43	1,56	1,68	1,80	1,92	2,03	2,13	2,24	2,34	2,44	2,54	2,63	2,72	2,81	2,90	2,99	3,08	3,16
	5	0,36	0,55	0,72	0,87	1,00	1,12	1,24	1,35	1,46	1,56	1,66	1,76	1,85	1,94	2,03	2,11	2,20	2,28	2,36	2,44	2,52	2,59	2,67	2,74
	6	0,32	0,49	0,64	0,77	0,89	1,00	1,10	1,20	1,30	1,39	1,48	1,56	1,64	1,72	1,80	1,88	1,95	2,03	2,10	2,17	2,24	2,31	2,37	2,44
	7	0,29	0,45	0,58	0,70	0,81	0,91	1,00	1,09	1,18	1,26	1,34	1,41	1,49	1,56	1,63	1,70	1,77	1,84	1,90	1,96	2,03	2,09	2,15	2,21
	8	0,26	0,41	0,53	0,64	0,74	0,83	0,92	1,00	1,08	1,15	1,23	1,30	1,37	1,43	1,50	1,56	1,62	1,68	1,74	1,80	1,86	1,92	1,97	2,03
	9	0,24	0,38	0,49	0,59	0,69	0,77	0,85	0,93	1,00	1,07	1,14	1,20	1,27	1,33	1,39	1,45	1,51	1,56	1,62	1,67	1,72	1,78	1,83	1,88
	10	0,23	0,36	0,46	0,55	0,64	0,72	0,80	0,87	0,93	1,00	1,06	1,12	1,18	1,24	1,30	1,35	1,41	1,46	1,51	1,56	1,61	1,66	1,71	1,76
	11	0,21	0,33	0,43	0,52	0,60	0,68	0,75	0,81	0,88	0,94	1,00	1,06	1,11	1,17	1,22	1,27	1,32	1,37	1,42	1,47	1,52	1,56	1,61	1,65
	12	0,20	0,32	0,41	0,49	0,57	0,64	0,71	0,77	0,83	0,89	0,95	1,00	1,05	1,10	1,15	1,20	1,25	1,30	1,34	1,39	1,43	1,48	1,52	1,56
	13	0,19	0,30	0,39	0,47	0,54	0,61	0,67	0,73	0,79	0,84	0,90	0,95	1,00	1,05	1,10	1,14	1,19	1,23	1,28	1,32	1,36	1,40	1,44	1,48
	14	0,18	0,29	0,37	0,45	0,52	0,58	0,64	0,70	0,75	0,81	0,86	0,91	0,95	1,00	1,05	1,09	1,13	1,18	1,22	1,26	1,30	1,34	1,38	1,41
	15	0,18	0,27	0,36	0,43	0,49	0,55	0,61	0,67	0,72	0,77	0,82	0,87	0,91	0,96	1,00	1,04	1,08	1,12	1,16	1,20	1,24	1,28	1,32	1,35
	16	0,17	0,26	0,34	0,41	0,47	0,53	0,59	0,64	0,69	0,74	0,79	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,04	1,08	1,12	1,15	1,19	1,23	1,26	1,30
	17	0,16	0,25	0,33	0,39	0,46	0,51	0,57	0,62	0,66	0,71	0,76	0,80	0,84	0,88	0,92	0,96	1,00	1,04	1,07	1,11	1,15	1,18	1,21	1,25
	18	0,16	0,24	0,32	0,38	0,44	0,49	0,54	0,59	0,64	0,69	0,73	0,77	0,81	0,85	0,89	0,93	0,96	1,00	1,04	1,07	1,10	1,14	1,17	1,20
	19	0,15	0,24	0,31	0,37	0,42	0,48	0,53	0,57	0,62	0,66	0,70	0,74	0,78	0,82	0,86	0,90	0,93	0,97	1,00	1,03	1,07	1,10	1,13	1,16
	20	0,15	0,23	0,30	0,36	0,41	0,46	0,51	0,55	0,60	0,64	0,68	0,72	0,76	0,80	0,83	0,87	0,90	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06	1,09	1,12
	21	0,14	0,22	0,29	0,34	0,40	0,45	0,49	0,54	0,58	0,62	0,66	0,70	0,73	0,77	0,81	0,84	0,87	0,91	0,94	0,97	1,00	1,03	1,06	1,09
	22	0,14	0,21	0,28	0,33	0,39	0,43	0,48	0,52	0,56	0,60	0,64	0,68	0,71	0,75	0,78	0,81	0,85	0,88	0,91	0,94	0,97	1,00	1,03	1,06
	23	0,13	0,21	0,27	0,32	0,37	0,42	0,47	0,51	0,55	0,59	0,62	0,66	0,69	0,73	0,76	0,79	0,82	0,85	0,88	0,91	0,94	0,97	1,00	1,03
	24	0,13	0,20	0,26	0,32	0,36	0,41	0,45	0,49	0,53	0,57	0,61	0,64	0,67	0,71	0,74	0,77	0,80	0,83	0,86	0,89	0,92	0,95	0,97	1,00

Использование: Корректировки на вид разрешенного использования (назначение) применяются в случае отсутствия аналогов ЗУ по назначению объекта оценки.

Таблица 1. Средние соотношения между стоимостью прав собственности на ЗУ различного назначения в городах РФ по офертам

№ п/п	Наименование	Права	Торговое и сервисное	Гостиницы	Офисно-админ.	Жилые дома	Произв.-складск.	Отдых (рекреац.)	Охранные зоны***
1	Владивосток	Собств.	1,000	-*	1,008	0,992	0,234	-	0,052
2	Екатеринбург	Собств.	1,000	-	0,81	0,712	0,285	0,208	0,063
3	Краснодар	Собств.	1,000	0,879**	0,809	0,624	0,368	0,215	0,067
4	Красноярск	Собств.	1,000	-	0,856	0,723	0,286	0,172	0,078
5	Москва	Собств.	1,000	0,954**	0,872	0,582	0,228	0,162	0,076
6	Московская область	Собств.	1,000	0,892**	-	0,654	0,398	0,192	0,076
7	Новосибирск	Собств.	1,000	0,832**	0,798	0,698	0,372	0,232	0,069
8	Ростов на Дону	Собств.	1,000	0,872**	0,808	0,712	0,175	0,169	0,082
9	Санкт-Петербург	Собств.	1,000	0,829**	0,846	0,49	0,208	0,192	0,079
10	Ярославль	Собств.	1,000	-	0,856	0,534	0,398	0,18	0,06
	Среднее по 2018 г.	**Собств.**	**1,000**	**0,876****	**0,851**	**0,672**	**0,295**	**0,191**	**0,070**
	Среднее по 2017 г.	**Собств.**	**1,000**	**0,874****	**0,843**	**0,642**	**0,296**	**0,214**	**0,078**
	Среднее по 2016 г.	**Собств.**	**1,000**	**0,919****	**0,843**	**0,674**	**0,285**	**0,209**	**0,076**
	Среднее по 2015 г.	**Собств.**	**1,000**	**0,981****	**0,853**	**0,599**	**0,311**	**0,235**	**-**
	Среднее по 2014 г.	**Собств.**	**1,000**	**0,994****	**0,840**	**0,594**	**0,293**	**0,289**	**-**

1.2.2. Корректировки на местоположение земельных участков (Москва, Московская область, Ленинградская область, Ярославль)

Использование: Корректировка на местоположение связана с удаленностью от базового местоположения (центр города, МКАД, КАД). Применяется в условиях большого различия в местоположении аналога и объекта оценки. Корректировка ограничена допустимым уровнем коэффициента корректировки (до 30%) и экстремальным уровнем корректировки (до 50%).

Таблица 2. Сводная таблица корреляционно-регрессионных данных (влияние местоположения)

№ п/п	Наименование, назначение	Регрессионное уравнение	R^2	R	РС, ППА, РЦ, ед.изм.	Расстояние, ед.изм.	Значимость связи по Чеддоку*
1	г. Москва						
	Оферты						
1.1.	Офисно-административные	РС = 321 249*(Расстояние от центра)$^{-1,052}$	0,819	0,905	руб./кв. м	км	очень высокая
1.2.	Офисно-административные	ППА = 188 109*(Расстояние от центра)$^{-0,915}$	0,648	0,805	руб./кв. м	км	высокая
1.3.	Торговое	РС = 386 036*(Расстояние от центра)$^{-1,078}$	0,685	0,828	руб./кв. м	км	высокая
1.4.	Торговое	ППА = 233 433*(Расстояние от центра)$^{-0,998}$	0,605	0,778	руб./кв. м	км	высокая
1.5.	Производственное	РС = 36 446*(Расстояние от центра)$^{-0,643}$	0,654	0,809	руб./кв. м	км	высокая
1.6.	Производственное	ППА = 34 348*(Расстояние от центра)$^{-0,64}$	0,416	0,645	руб./кв. м	км	заметная
	Сделки						
1.7.	Коммерческое назначение	РС = 252 066*(Расстояние от центра)$^{-1,16}$	0,810	0,900	руб./кв. м	км	очень высокая
2	Московская область						
	Оферты						
2.1.	Торговое	РС = 59 022*(Расстояние от МКАД)$^{-0,685}$	0,842	0,916	руб./кв. м	км	очень высокая
2.2.	Производственное	РС = 13 316*(Расстояние от МКАД)$^{-0,55}$	0,497	0,705	руб./кв. м	км	высокая
3	Ленинградская область						
	Оферты						
3.1.	Производственное	РС = 7 408,1*(Расстояние от КАД)$^{-0,741}$	0,678	0,823	руб./кв. м	км	высокая
4	Ярославль						
	Оферты						
4.1.	Производственное	РС = 9 202,9*(Расстояние от центра)$^{-0,946}$	0,851	0,922	руб./кв. м	км	очень высокая

Шкала Чеддока:

Значение R	0,1 – 0,3	0,3 – 0,5	0,5 – 0,7	0,7 – 0,9	0,9 – 0,999
Теснота связи	слабая	умеренная	заметная	высокая	очень высокая

Истчоник:СРК-2018 под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича

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. Земельные участки часть 2. под ред. Лейфера

Л.А., 2018 год. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, скидка на торг для участков различного назначения составляет от 6 до 25%.

Таблица 6. Ценообразующие факторы. Земельные участки под индустриальную застройку

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0,22
2	Расположение относительно автомагистралей	0,12
3	Общая площадь (фактор масштаба)	0,11
4	Передаваемые имущественные права	0,11
5	Наличие электроснабжения на участке	0,08
6	Свободный подъезд	0,08
7	Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,06
8	Наличие газоснабжения на участке	0,06
9	Наличие железнодорожной ветки на земельном участке	0,06
10	Инженерно-геологические условия	0,05
11	Асфальтирование участка	0,05

Таблица 7. Ценообразующие факторы. Земельные участки под офисно-торговую застройку

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0,34
2	Расположение относительно красной линии	0,17
3	Передаваемые имущественные права	0,13
4	Общая площадь (фактор масштаба)	0,12
5	Наличие электроснабжения на участке	0,10
6	Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,08
7	Наличие газоснабжения на участке	0,07

Таблица 8. Ценообразующие факторы. Земельные участки под МЖС

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0,30
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,15
3	Передаваемые имущественные права	0,14
4	Наличие электроснабжения на участке	0,14
5	Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,11
6	Наличие газоснабжения на участке	0,10

Таблица 9. Ценообразующие факторы. Земельные участки под НЖС

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0,37
2	Передаваемые имущественные права	0,16
3	Наличие электроснабжения на участке	0,14
4	Общая площадь (фактор масштаба)	0,14
5	Наличие газоснабжения на участке	0,11
6	Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,10

Таблица 10. Ценообразующие факторы. Земельные участки под объекты рекреации

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0,33
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,15
3	Передаваемые имущественные права	0,14
4	Наличие электроснабжения на участке	0,11
5	Инженерно-геологические условия	0,11
6	Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,08

Таблица 11. Ценообразующие факторы. Земельные участки под объекты придорожного сервиса

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0,29
2	Интенсивность транспортного потока	0,21
3	Передаваемые имущественные права	0,12
4	Общая площадь (фактор масштаба)	0,11
5	Наличие электроснабжения на участке	0,11
6	Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,08
7	Наличие газоснабжения на участке	0,08

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

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков, усредненные данные по России

Таблица 32

Земельные участки. Данные, усредненные по России[5]						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,20	1,35	1,49	1,55
	1500-3000	0,83	1,00	1,12	1,24	1,29
	3000-6000	0,74	0,89	1,00	1,10	1,14
	6000-10000	0,67	0,81	0,91	1,00	1,04
	>10000	0,65	0,78	0,87	0,96	1,00

Таблица 33

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения). Данные, усредненные по России						
Площадь, га		аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
объект оценки	<1	1,00	1,11	1,28	1,46	1,54
	1-2,5	0,90	1,00	1,15	1,31	1,39
	2,5-5	0,78	0,87	1,00	1,14	1,20
	5-10	0,68	0,76	0,88	1,00	1,06
	>10	0,65	0,72	0,83	0,95	1,00

Таблица 34

Земельные участки под офисно-торговую застройку и объекты рекреации (коммерческого назначения). Данные, усредненные по России						
Площадь, га		аналог				
		<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-0,3	>3
объект оценки	<0,1	1,00	1,14	1,28	1,44	1,51
	0,1-0,5	0,88	1,00	1,12	1,26	1,32
	0,5-1,0	0,78	0,90	1,00	1,13	1,18
	1,0-0,3	0,70	0,79	0,89	1,00	1,05
	>3	0,66	0,76	0,85	0,95	1,00

Таблица 35

Земельные участки под ИЖ. Данные, усредненные по России						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,05	1,15	1,24	1,27
	1500-3000	0,95	1,00	1,09	1,17	1,21
	3000-6000	0,87	0,92	1,00	1,08	1,11
	6000-10000	0,81	0,85	0,93	1,00	1,03
	>10000	0,79	0,83	0,90	0,97	1,00

Таблица 36

Земельные участки под МЖС. Данные, усредненные по России					
Площадь, га		аналог			
		<0,5	0,5-1,5	1,5-5	>5
объект оценки	<0,5	1,00	1,12	1,35	1,44
	0,5-1,5	0,90	1,00	1,21	1,29
	1,5-5	0,74	0,83	1,00	1,07
	>5	0,69	0,77	0,93	1,00

Источник «Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки часть 2 под ред. Лейфер Л.А.

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

Источник: *Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2017. Земельные участки том 3» под ред. Лейфер Л.А.*

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.

Таблица 24. Диапазоны корректировок для факторов влияния на стоимость земельных участков

№ п/п	Наименование ЗУ	Условия		Диапазоны корректировок	Местоположение земельных участков
Городские земельные участки					
1	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость ж/д вокзала	Удаление на 0,3-0,8 км.	0…21%	Города РФ
2	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к метро	Удаление на 0,3-0,4 км.	0…13%	Мск, СПб
3	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к остановке транспорта	Удаление на 0,3-0,5 км.	0…9%	Города РФ
4	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к остановке транспорта	Удаление на 0,1-0,2 км.	различия не выявлены	Мск, СПб
5	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие рядом церкви	Удаление на 0,3-0,5 км.	различия не выявлены	Мск, СПб
6	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие инженерных сетей на участке	Отсутствие инженерных сетей	различия не выявлены	Мск, СПб
7	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие ИРД	Без ИРД	10…26%	Мск, СПб, М.О.
8	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие культурно-исторического ансамбля	Удаленность от ансамбля до 0,5 км.	0…12%	Мск, СПб
9	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие источника экологической опасности (химзавод, выбросы)	Отсутствие источников экологической опасности в зоне до 3 км.	0…-28%	Мск, СПб
Земли мелких населенных пунктов					
1	Под и.ж.с.	Наличие газа на участке	Отсутствие газа и возможности подключения	19…24%	Краснодарский край, М.О, Ленинградская обл.
2	Под и.ж.с.	Наличие газа рядом с участком	Отсутствие газа и возможности подключения	12…23%	Краснодарский край, М.О, Ленинградская обл.
3	Под и.ж.с.	Наличие леса или водоема рядом	Отсутствие леса, водоема	5…13%	Краснодарский край, М.О, Ленинградская обл.
5	Под и.ж.с.	Наличие культурно-исторического ансамбля	Удаленность от ансамбля до 1,5 км.	0…18%	Краснодарский край, М.О, Ленинградская обл.
6	Под и.ж.с.	Наличие рядом церкви	Удаление на 0,3-0,5 км.	0…8%	М.О.
7	Под и.ж.с.	Наличие школы	Отсутствие школы	0…12%	М.О.
8	Под и.ж.с.	Наличие рядом федеральной трассы	Отсутствие федеральной трассы	9…25%	М.О.

№ п/п	Наименование ЗУ	Условия		Диапазоны корректировок	Местоположение земельных участков
9	Под и.ж.с.	Наличие дороги с твердым покрытием	Дорога грунтовая, гравийная	0…8%	М.О.
10	Под и.ж.с.	Наличие магазинов	Отсутствие магазинов	0…38%	М.О.
Земли загородных владений до 30 км. от городов					
1	Под коттеджную застройку	Наличие общей канализации	Отсутствие общей канализации	8…16%	М.О.
2	Под коттеджную застройку	Наличие рядом выезда на федеральную или муниципальную трассу	Выезд свыше 2 км.	0…11%	М.О.
3	Под коттеджную застройку	Наличие дороги с твердым покрытием	Дорога грунтовая, гравийная	0…10%	М.О.
4	Под коттеджную застройку	Наличие леса и водоема	Отсутствие леса, водоема	4…15%	М.О.
5	Под коттеджную застройку	Централизованная охрана участков	Без охраны	4…6%	М.О.

12.2.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 121

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,9%	11,3%	12,5%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,2%	9,5%	10,8%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,4%	14,5%	16,3%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,4%	10,6%	12,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,3%	8,8%	9,9%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,9%	13,2%	14,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,8%	11,1%	12,6%

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 122

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,9%	7,3%	16,4%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,2%	6,3%	14,0%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,4%	10,3%	20,6%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,4%	7,0%	15,8%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,3%	5,3%	13,3%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,9%	9,1%	18,7%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,8%	7,0%	16,6%

3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с 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 НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

В основе концепции рыночной стоимости недвижимости лежит предпосылка о фундаментальном значении распределения величин стоимости земельного участка и объекта в целом. Стоимость земельного участка составляет от 25% до 70% (приложение 1) от общей стоимости объекта недвижимости в зависимости от эффективности его использования[8].В условиях Российского рынка эта величина лежит в том же диапазоне[9]. Для наиболее эффективного использования эта величина составляет 25-35% (приложение 1) и может увеличиваться, если эффективность использования земельного участка уменьшается. Это

положение определяет сущность свойства рыночной стоимости земельного участка – земельный участок износу не подлежит при правильном его использовании. Иначе говоря, те улучшения, которые производятся на земельном участке, в виде строений, сооружений, коммуникаций, лесных насаждений и т.п. увеличивают стоимость объекта в целом, в зависимости от того, насколько эти улучшения воспринимаются на рынке недвижимости. В связи с этим для любой недвижимости может существовать наиболее эффективное использование земельного участка как свободного и использование земельного участка с находящимися на нем улучшениями, причем в общем случае эти варианты могут не совпадать. Если существующие улучшения не соответствуют наиболее эффективному использованию, стоимость земельного участка составляет большую часть в рыночной стоимости объекта в целом. В этом случае не полностью используется потенциал земельного участка и анализ использования должен рассмотреть целесообразность варианта сноса существующей застройки или возведение строений в соответствии с оптимальным назначением земельного участка. В силу этого анализ наиболее эффективного использования оцениваемого объекта обычно предусматривает две стадии.

Анализ 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 ДОХОДНОМУ 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.

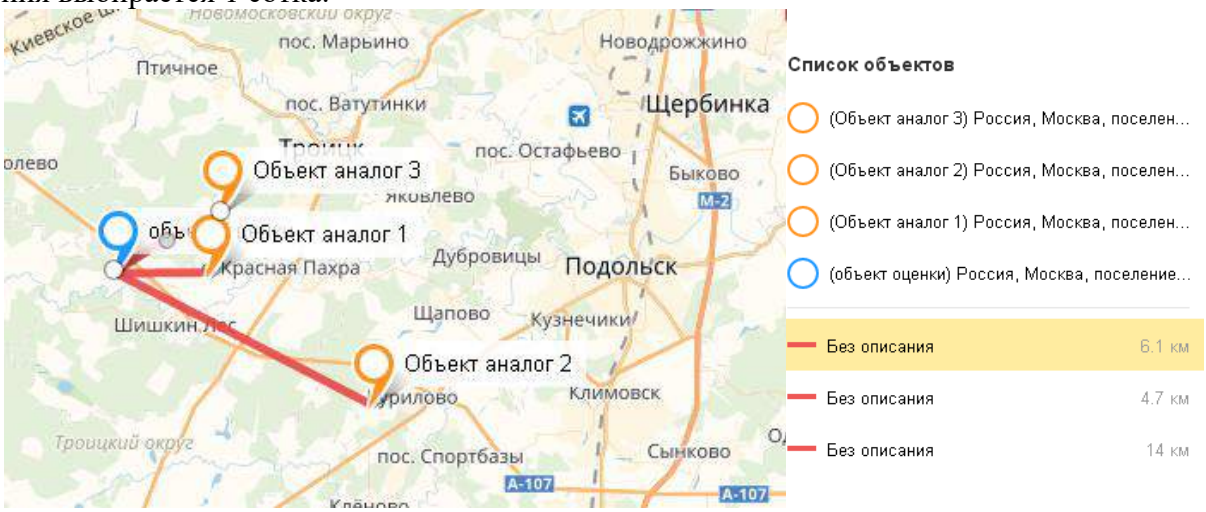


Рисунок 1 Расположение объекта оценки и объектов аналогов

Расчет справедливой стоимости для земельных участков

Расчет стоимости объектов площадью от 50-150 соток

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Цена предложения	руб.		155 611 730	130 000 000	48 215 000
Источник информации			http://www.invst.ru/product/zemli_pod_zastroyku/zemelnyy_uchastok_dlya_dachnogo_stroitelstva_v_shakhovo_15_72_ga/	https://kupizemli.ru/uchastok-119-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-sharapovo-novaya-moskva-rayon /	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-naro_fominsk-238279890
Единица сравнения	Сот.				
Цена предложения	руб		155 611 730	130 000 000	48 215 000
Общая площадь, сот.	сот	от 50-150	1572	1190	446,4
Цена за ед. площади	руб/сот		98 990	109 244	108 009
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		98 990	109 244	108 009
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/сот		98 990	109 244	108 009
Торг			Торг	Торг	Торг
Корректировка	%		-16,4%	-16,4%	-16,4%
Скорректированная цена	руб/сот		82 755,64	91 327,98	90 295,52
Дата продажи (дата оценки)		апрель 19	апрель 19	апрель 19	апрель 19
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/сот		82 755,64	91 327,98	90 295,52
Местоположение		поселение Михайлово-Ярцевское, д.Сенькино-	деревня Шахово, Новая Москва Шоссе:Калужское шоссе	Новая Москва район рядом с Шарапово	Московская область, Наро-Фоминский городской округ, Жедочи деревня

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
		Секерино.			
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб/сот		82 755,64	91 327,98	90 295,52
Физические характеристики					
Общая площадь, сот.	сот	от 50-150	1572	1190	446,4
Корректировка	%		+29%	+29%	+21%
Скорректированная цена	руб/сот		106 754,78	117 813,10	109 257,58
Назначение		земли населенных пунктов» с разрешенным использованием для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей	Земли под малоэтажное и коттеджное строительство	Земли под малоэтажное строительство	для малоэтажного жилищного строительства
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/сот		106 754,78	117 813,10	109 257,58
Обременения (Сервитут)		Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка			0	0	0
Скорректированная цена	руб/сот		106 754,78	117 813,10	109 257,58
Операционная аренда		нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	руб/сот		0	0	0
Скорректированная цена	руб/сот		106 754,78	117 813,10	109 257,58
Инженерные коммуникации		Отсутствуют	Электричество По границе Газ по границе	Электричество На участке Газ по границе	Электричество По границе Газ по границе
Корректировка	%		-25%	-25%	-25%
Скорректированная цена с учетом развитой	руб/сот		80 066,08	88 359,82	81 943,19

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
инфраструктуры вокруг объектов аналогов					
Цена за ед. общей площади	руб/сот	83 456,36			
Цена за ед. общей площади	руб/кв. м	834,56			

Объяснение вносимых корректировок:

<u>Поправка на торг:</u>

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 оценщика недвижимости-2018. Земельные участки часть 2 под ред. Лейфер Л.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки., стр.279*

Значение скидки на торг на неактивном рынке

Таблица 139

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	18,0%	17,0%	19,1%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	15,7%	14,8%	16,6%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	21,9%	20,5%	23,3%
4.1. Земельные участки под МЖС	16,4%	15,0%	17,9%
4.2. Земельные участки под ИЖС	14,4%	13,5%	15,3%
5. Земельные участки под объекты рекреации	19,6%	18,4%	20,7%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	17,1%	15,8%	18,3%

Диапазон корректировки для земельных участков МЖС, составляет: 15,0-17,9%.

Для оценки принимаем среднее значение интервала равного: 16,4%

<u>Общая площадь</u>

Объектом оценки является участок площадью от 50-150 соток.

Объекты-аналоги имеют площади от 400 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.

Следует ввести корректировку на основании *«Справочника оценщика недвижимости-2018. Земельные участки часть 2 под ред. Лейфер Л.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки.*

Таблица 36

Земельные участки под МЖС. Данные, усредненные по России					
Площадь, га		аналог			
		<0,5	0,5-1,5	1,5-5	>5
объект оценки	<0,5	1,00	1,12	1,35	1,44
	0,5-1,5	0,90	1,00	1,21	1,29
	1,5-5	0,74	0,83	1,00	1,07
	>5	0,69	0,77	0,93	1,00

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, соток	от 50-150	1572	1190	446,4
Общая площадь, га	от 0,5-1,5	15,72	11,9	4,463
Коэффициент	1	1,29	1,29	1,21
Корректировка		+29%	+29%	+21%

Корректировка= C_a/Со

<u>Местоположение</u>

Объект оценки и все объекты-аналоги находятся недалеко от крупных транспортных магистралей. Корректировка не требуется.

Объект оценки и все объекты-аналоги приблизительно одинаково удалены от МКАД. Корректировка не требуется.

<u>Категория земель, разрешенное использование</u>

Объект оценки и все объекты-аналоги имеют схожую категорию земель и разрешенное использование. Корректировка не требуется.

<u>Право собственности</u>

Объект оценки и все объекты-аналоги находятся в собственности. Корректировка не требуется.

<u>Дата предложения (изменение цен предложения во времени)</u>

Все объекты-аналоги предложены к продаже в апреле 2019 года. Корректировка не требуется.

<u>Наличие коммуникаций</u>

Объект оценки в отличии от объектов аналогов не имеет коммуникаций. Поэтому с помощью данных справочника *«Справочника оценщика недвижимости-2018. Земельные участки часть 2 под ред. Лейфер Л.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки,* стр.184, произведена корректировка.

Корректировка на различия в обеспеченности электроснабжением, газоснабжением составит: - 25%

Таблица 73[17]

Под МЖС		Аналог							
		Отсутствуют	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э,Г	Э, В, К, Т, Комм	Г, В, К, Т, Комм)	Э, Г, В, К, Т, Комм
Объект оценки	Отсутствуют	0%	-13%	-14%	-10%	-25%	-21%	-22%	-32%
	Э	15%	0%	-1%	4%	-14%	-10%	-10%	-22%
	Г	16%	1%	0%	4%	-13%	-9%	-10%	-21%
	В, К, Т, Комм	11%	-4%	-4%	0%	-17%	-13%	-14%	-25%
	Э,Г	33%	16%	15%	20%	0%	4%	4%	-10%
	Э, В, К, Т, Комм	27%	11%	10%	15%	-4%	0%	-1%	-14%
	Г, В, К, Т, Комм	28%	11%	11%	16%	-4%	1%	0%	-13%
	Э, Г, В, К, Т, Комм	47%	28%	27%	33%	11%	16%	15%	0%

Расчет стоимости объектов площадью от 150-500 соток

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Цена предложения	руб.		155 611 730	130 000 000	48 215 000
Источник информации			http://www.invst.ru/prodaja/zemli_pod_zastroyku/zemelnyy_uchastok_dlya_dachnogo_stroitelstva_v_shakhovo_15_72_ga/	https://kupizemli.ru/uchastok-119-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-sharapovo-novaya-moskva-rayon /	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-naro_fominsk-238279890
Единица сравнения	Сот.				
Цена предложения	руб		155 611 730	130 000 000	48 215 000
Общая площадь, сот.	сот	от 150-500	1572	1190	446,4
Цена за ед. площади	руб/сот		98 990	109 244	108 009
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		98 990	109 244	108 009
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/сот		98 990	109 244	108 009
Торг			Торг	Торг	Торг
Корректировка	%		-16,4%	-16,4%	-16,4%
Скорректированная цена	руб/сот		82 755,64	91 327,98	90 295,52
Дата продажи (дата оценки)		апрель 19	апрель 19	апрель 19	апрель 19
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/сот		82 755,64	91 327,98	90 295,52
Местоположение		поселение Михайлово-Ярцевское, д.Сенькино-	деревня Шахово, Новая Москва Шоссе:Калужское шоссе	Новая Москва район рядом с Шарапово	Московская область, Наро-Фоминский городской округ, Жедочи деревня

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
		Секерино.			
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб/сот		82 755,64	91 327,98	90 295,52
Физические характеристики					
Общая площадь, сот.	сот	от 150-500	1572	1190	446,4
Корректировка	%		+7%	+7%	0%
Скорректированная цена	руб/сот		88 548,53	97 720,94	90 295,52
Назначение		земли населенных пунктов» с разрешенным использованием для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей	Земли под малоэтажное и коттеджное строительство	Земли под малоэтажное строительство	для малоэтажного жилищного строительства
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/сот		88 548,53	97 720,94	90 295,52
Обременения (Сервитут)		Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка			0	0	0
Скорректированная цена	руб/сот		88 548,53	97 720,94	90 295,52
Операционная аренда		нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	руб/сот		0	0	0
Скорректированная цена	руб/сот		88 548,53	97 720,94	90 295,52
Инженерные коммуникации		Отсутствуют	Электричество По границе Газ по границе	Электричество На участке Газ по границе	Электричество По границе Газ по границе
Корректировка	%		-25%	-25%	-25%
Скорректированная цена с учетом развитой инфраструктуры вокруг	руб/сот		66 411,40	73 290,71	67 721,64

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
объектов аналогов					
Цена за ед. общей площади	руб/сот	69 141,25			
Цена за ед. общей площади	руб/кв. м	691,41			

Объяснение вносимых корректировок:

<u>Поправка на торг:</u>

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 оценщика недвижимости-2018. Земельные участки часть 2 под ред. Лейфер Л.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки., стр.279*

Значение скидки на торг на неактивном рынке

Таблица 139

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	18,0%	17,0%	19,1%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	15,7%	14,8%	16,6%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	21,9%	20,5%	23,3%
4.1. Земельные участки под МЖС	16,4%	15,0%	17,9%
4.2. Земельные участки под ИЖС	14,4%	13,5%	15,3%
5. Земельные участки под объекты рекреации	19,6%	18,4%	20,7%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	17,1%	15,8%	18,3%

Диапазон корректировки для земельных участков МЖС, составляет: 15,0-17,9%.

Для оценки принимаем среднее значение интервала равного: 16,4%

<u>Общая площадь</u>

Объектом оценки является участок площадью от 50-150 соток.

Объекты-аналоги имеют площади от 400 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.

Следует ввести корректировку на основании *«Справочника оценщика недвижимости-2018. Земельные участки часть 2 под ред. Лейфер Л.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки.*

Таблица 36

Земельные участки под МЖС. Данные, усредненные по России					
Площадь, га		аналог			
		<0,5	0,5-1,5	1,5-5	>5
объект оценки	<0,5	1,00	1,12	1,35	1,44
	0,5-1,5	0,90	1,00	1,21	1,29
	1,5-5	0,74	0,83	1,00	1,07
	>5	0,69	0,77	0,93	1,00

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, соток	от 150-500	1572	1190	446,4
Общая площадь, га	от 1,5-5	15,72	11,9	4,463
Коэффициент	1	1,07	1,07	1
Корректировка		+7%	+7%	0%

Корректировка= C_a/Со

<u>Местоположение</u>

Объект оценки и все объекты-аналоги находятся недалеко от крупных транспортных магистралей. Корректировка не требуется.

Объект оценки и все объекты-аналоги приблизительно одинаково удалены от МКАД. Корректировка не требуется.

<u>Категория земель, разрешенное использование</u>

Объект оценки и все объекты-аналоги имеют схожую категорию земель и разрешенное использование. Корректировка не требуется.

<u>Право собственности</u>

Объект оценки и все объекты-аналоги находятся в собственности. Корректировка не требуется.

<u>Дата предложения (изменение цен предложения во времени)</u>

Все объекты-аналоги предложены к продаже в апреле 2019 года. Корректировка не требуется.

<u>Наличие коммуникаций</u>

Объект оценки в отличии от объектов аналогов не имеет коммуникаций. Поэтому с помощью данных справочника *«Справочника оценщика недвижимости-2018. Земельные участки часть 2 под ред. Лейфер Л.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки,* стр.184, произведена корректировка.

Корректировка на различия в обеспеченности электроснабжением, газоснабжением составит: - 25%

Таблица 73[17]

Под МЖС		Аналог							
		Отсутствуют	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э,Г	Э, В, К, Т, Комм	Г, В, К, Т, Комм)	Э, Г, В, К, Т, Комм
Объект оценки	Отсутст-вуют	0%	-13%	-14%	-10%	-25%	-21%	-22%	-32%
	Э	15%	0%	-1%	4%	-14%	-10%	-10%	-22%
	Г	16%	1%	0%	4%	-13%	-9%	-10%	-21%
	В, К, Т, Комм	11%	-4%	-4%	0%	-17%	-13%	-14%	-25%
	Э,Г	33%	16%	15%	20%	0%	4%	4%	-10%
	Э, В, К, Т, Комм	27%	11%	10%	15%	-4%	0%	-1%	-14%
	Г, В, К, Т, Комм	28%	11%	11%	16%	-4%	1%	0%	-13%
	Э, Г, В, К, Т, Комм	47%	28%	27%	33%	11%	16%	15%	0%

Расчет стоимости объектов площадью от свыше 500 соток

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Цена предложения	руб.		155 611 730	130 000 000	48 215 000
Источник информации			http://www.invst.ru/product/zemli_pod_zastroyku/zemelnyy_uchastok_dlya_dachnogo_stroitelstva_v_shakhovo_15_72_ga/	https://kupizemli.ru/uchastok-119-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-sharapovo-novaya-moskva-rayon /	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-naro_fominsk-238279890
Единица сравнения	Сот.				
Цена предложения	руб		155 611 730	130 000 000	48 215 000
Общая площадь, сот.	сот	Свыше 500	1572	1190	446,4
Цена за ед. площади	руб/сот		98 990	109 244	108 009
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		98 990	109 244	108 009
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/сот		98 990	109 244	108 009
Торг			Торг	Торг	Торг
Корректировка	%		-16,4%	-16,4%	-16,4%
Скорректированная цена	руб/сот		82 755,64	91 327,98	90 295,52
Дата продажи (дата оценки)		апрель 19	апрель 19	апрель 19	апрель 19
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/сот		82 755,64	91 327,98	90 295,52
Местоположение		поселение Михайлово-Ярцевское, д.Сенькино-	деревня Шахово, Новая Москва Шоссе:Калужское шоссе	Новая Москва район рядом с Шарапово	Московская область, Наро-Фоминский городской округ, Жедочи деревня

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
		Секерино.			
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб/сот		82 755,64	91 327,98	90 295,52
Физические характеристики					
Общая площадь, сот.	сот	Свыше 500	1572	1190	446,4
Корректировка	%		0%	0%	-7%
Скорректированная цена	руб/сот		82 755,64	91 327,98	83 974,84
Назначение		земли населенных пунктов» с разрешенным использованием для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей	Земли под малоэтажное и коттеджное строительство	Земли под малоэтажное строительство	для малоэтажного жилищного строительства
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/сот		82 755,64	91 327,98	83 974,84
Обременения (Сервитут)		Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка			0	0	0
Скорректированная цена	руб/сот		82 755,64	91 327,98	83 974,84
Операционная аренда		нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	руб/сот		0	0	0
Скорректированная цена	руб/сот		82 755,64	91 327,98	83 974,84
Инженерные коммуникации		Отсутствуют	Электричество По границе Газ по границе	Электричество На участке Газ по границе	Электричество По границе Газ по границе
Корректировка	%		-25%	-25%	-25%
Скорректированная цена с учетом развитой	руб/сот		62 066,73	68 495,99	62 981,13

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
инфраструктуры вокруг объектов аналогов					
Цена за ед. общей площади	руб/сот	64 514,62			
Цена за ед. общей площади	руб/кв. м	645,15			

Объяснение вносимых корректировок:

<u>Поправка на торг:</u>

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 оценщика недвижимости-2018. Земельные участки часть 2 под ред. Лейфер Л.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки., стр.279*

Значение скидки на торг на неактивном рынке

Таблица 139

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	18,0%	17,0%	19,1%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	15,7%	14,8%	16,6%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	21,9%	20,5%	23,3%
4.1. Земельные участки под МЖС	16,4%	15,0%	17,9%
4.2. Земельные участки под ИЖС	14,4%	13,5%	15,3%
5. Земельные участки под объекты рекреации	19,6%	18,4%	20,7%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	17,1%	15,8%	18,3%

Диапазон корректировки для земельных участков МЖС, составляет: 15,0-17,9%.

Для оценки принимаем среднее значение интервала равного: 16,4%

<u>Общая площадь</u>

Объектом оценки является участок площадью от 50-150 соток.

Объекты-аналоги имеют площади от 400 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.

Следует ввести корректировку на основании *«Справочника оценщика недвижимости-2018. Земельные участки часть 2 под ред. Лейфер Л.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки.*

Таблица 36

Земельные участки под МЖС. Данные, усредненные по России					
Площадь, га		аналог			
		<0,5	0,5-1,5	1,5-5	>5
объект оценки	<0,5	1,00	1,12	1,35	1,44
	0,5-1,5	0,90	1,00	1,21	1,29
	1,5-5	0,74	0,83	1,00	1,07
	>5	0,69	0,77	0,93	1,00

Объект оценки отличаются площадью от объектов аналогов.

Следует ввести корректировку на основании данных СБОРНИКА КОРРЕКТИРОВОК Сегмент «Земельные участки» по состоянию на 01.012017, где:

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3

Общая площадь, соток	Свыше 500	1572	1190	446,4
Общая площадь, га	от 500	15,72	11,9	4,463
Коэффициент	1	1	1	0,93
Корректировка		0%	0%	-7%

Корректировка= C_a/Co

Местоположение

Объект оценки и все объекты-аналоги находятся недалеко от крупных транспортных магистралей. Корректировка не требуется.

Объект оценки и все объекты-аналоги приблизительно одинаково удалены от МКАД. Корректировка не требуется.

Категория земель, разрешенное использование

Объект оценки и все объекты-аналоги имеют схожую категорию земель и разрешенное использование. Корректировка не требуется.

Право собственности

Объект оценки и все объекты-аналоги находятся в собственности. Корректировка не требуется.

Дата предложения (изменение цен предложения во времени)

Все объекты-аналоги предложены к продаже в апреле 2019 года. Корректировка не требуется.

Наличие коммуникаций

Объект оценки в отличии от объектов аналогов не имеет коммуникаций. Поэтому с помощью данных справочника *«Справочника оценщика недвижимости-2018. Земельные участки часть 2 под ред. Лейфер Л.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки,* стр.184, произведена корректировка.

Корректировка на различия в обеспеченности электроснабжением, газоснабжением составит: - 25%

Таблица 73[17]

Под МЖС		Аналог							
		Отсутствуют	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э,Г	Э, В, К, Т, Комм	Г, В, К, Т, Комм)	Э, Г, В, К, Т, Комм
Объект оценки	Отсутст-вуют	0%	-13%	-14%	-10%	-25%	-21%	-22%	-32%
	Э	15%	0%	-1%	4%	-14%	-10%	-10%	-22%
	Г	16%	1%	0%	4%	-13%	-9%	-10%	-21%
	В, К, Т, Комм	11%	-4%	-4%	0%	-17%	-13%	-14%	-25%
	Э,Г	33%	16%	15%	20%	0%	4%	4%	-10%
	Э, В, К, Т, Комм	27%	11%	10%	15%	-4%	0%	-1%	-14%
	Г, В, К, Т, Комм	28%	11%	11%	16%	-4%	1%	0%	-13%
	Э, Г, В, К, Т, Комм	47%	28%	27%	33%	11%	16%	15%	0%

Полученные результаты справедливой стоимости

Исходя из полученной стоимости одного квадратного метра, рассчитывается стоимость участков путем перемножения площади участка на данную стоимость.

Итоговая справедливая стоимость объекта в целом, округленно составила: 135 200 000 рублей

В том числе:

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	691,41	16 480 448,76	16 500 000
77:22:0030118:1030	Сенькино-Секерино	87 329	645,15	56 340 304,35	56 300 000
77:22:0030118:1031	Сенькино-Секерино	33 385	691,41	23 082 722,85	23 100 000
77:22:0030118:1032	Сенькино-Секерино	6 081	834,56	5 074 959,36	5 100 000
77:22:0030118:1033	Сенькино-Секерино	10 562	834,56	8 814 622,72	8 800 000
77:22:0030118:1034	Сенькино-Секерино	25 619	691,41	17 713 232,79	17 700 000
77:22:0030118:1035	Сенькино-Секерино	9 176	834,56	7 657 922,56	7 700 000
Итого				135 164 213,39	135 200 000

5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

Таблица 2

Использованные подходы	Вес	Справедливая стоимость. Руб.
Доходный	0	-
Сравнительный	1	135 200 000
Затратный	0	-
Итоговая справедливая стоимость		135 200 000

Заключительным этапом определения справедливой стоимости оцениваемого объекта является итоговое согласование стоимостных показателей, полученных при помощи использованных подходов оценки. Целью сведения результатов является определение наиболее вероятной стоимости оцениваемых объектов на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков проведенных расчетов. Выбор итоговых значений весовых коэффициентов для рассматриваемых методов осуществлялся на основе реализации техники метода анализа иерархий[1]. Были рассмотрены следующие факторы, влияющие на результаты, полученные разными подходами:

учет влияния текущей рыночной ситуации на дату оценки;
наличие необходимой информации для реализации метода;
достоверность имеющейся информации;
учет специфических особенностей объекта оценки;
учет влияния возможных рисков при определении стоимости;
отражение тенденции развития рыночной ситуации.

На первом уровне расположены основные факторы, определяющие достоверность результата оценки:

Таблица 3

	Показатели	1	2	3	4	5	6	Вектор приоритета
1	учет влияния текущей рыночной ситуации на дату оценки	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,16667
2	наличие необходимой информации для реализации метода	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,16667
3	достоверность имеющейся информации	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,16667
4	учет специфических особенностей объекта оценки	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,16667
5	учет влияния возможных рисков при определении стоимости	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,16667
6	отражение тенденции развития рыночной ситуации	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,16667

Было принято допущение о равенстве вклада в процесс принятия решения всех вышеперечисленных факторов. При оценке каждого используемого подхода по анализируемым факторам был поставлен вопрос: насколько хорошо данный метод учитывает данный фактор при оценке конкретного объекта. Весовые параметры, характеризующие степень учета данного фактора при реализации, каждого из подходов, приведены в следующей Таблице 4:

[1] Расчет проводился с использованием программы "Анализ иерархий" НИЦ "Нейросплав".

Таблица 4

№ п/п	Наименование фактора	Вес фактора	Сравнит. подход	Доходный подход	Затратный подход
1	Учет влияния текущей рыночной ситуации на дату оценки объекта	16,67%	100,00%	00,00%	00,00%
2	Наличие информации, необходимой для реализации подхода	16,67%	100,00%	00,00%	00,00%
3	Достоверность используемой информации при реализации подхода	16,67%	100,00%	00,00%	00,00%
4	Учет специфических особенностей объекта оценки	16,67%	100,00%	00,00%	00,00%
5	Учет влияния возможных рисков при определении стоимости	16,67%	100,00%	00,00%	00,00%
6	Отражение тенденции развития рыночной ситуации	16,67%	100,00%	00,00%	00,00%
Результирующий вектор приоритетов		100%	100,00%	00,00%	00,00%

Таким образом, при согласовании полученных результатов применены следующие весовые коэффициенты:

Таблица 5

Подходы.	Результирующий вектор приоритетов
Сравнительный подход	1,00
Доходный подход	Не применялся
Затратный подход	Не применялся

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:

135 200 000
(Сто тридцать пять миллионов двести тысяч) рублей

Кадастровый №	**Ближайший н.п.**	**Площадь, кв.м.**	**Справедливая стоимость участка, округленно руб.**
77:22:0030118:1029	Сенькино-Секерино	23 836	16 500 000
77:22:0030118:1030	Сенькино-Секерино	87 329	56 300 000
77:22:0030118:1031	Сенькино-Секерино	33 385	23 100 000
77:22:0030118:1032	Сенькино-Секерино	6 081	5 100 000
77:22:0030118:1033	Сенькино-Секерино	10 562	8 800 000
77:22:0030118:1034	Сенькино-Секерино	25 619	17 700 000
77:22:0030118:1035	Сенькино-Секерино	9 176	7 700 000
Итого			135 200 000

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.

Во исполнение п.30 ФСО №7, утвержденного Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ (Минэкономразвития России) №611 от 25 сентября 2014 года «Об утверждении Федерального стандарта Оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7)», по мнению оценщика, итоговая справедливая стоимость объекта оценки, определенная в рамках настоящего отчета, может находиться в границах интервала +/- 20% от итоговой справедливой стоимости.

6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

6.1 НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

1. Гражданский кодекс РФ. Ч. I // Федеральный закон № 51-ФЗ от 30.11.1994 г.
2. Гражданский кодекс РФ. Ч. II // Федеральный закон № 15-ФЗ от 26.01.1996 г.
3. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля .1998 г., №135-ФЗ в редакции Федерального закона Российской Федерации от 03.08.2018 г. №312-ФЗ.
4. Федеральный закон Российской Федерации «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»» от 29 июля 2006 г. №157-ФЗ.
5. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297).
6. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015г. №298).
7. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №299).
8. 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.

7. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

Справедливая стоимость, понятие которой дано в Международном стандарте финансовой отчетности (IFRS 13) «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 27.06.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н)): 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.

В соответствии с ФСО-1, ФСО-2, ФСО-7 и Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»в настоящем отчёте применяются следующие термины и определения:

1. **Объект оценки** – объект гражданских прав, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность его участия в гражданском обороте.
2. **Цена** – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.
3. **Стоимость объекта оценки** – это наиболее вероятная расчётная величина, определённая на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости.
4. **Итоговая величина стоимости –** стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.
5. **Подход к оценке** – это совокупность методов оценки, объединённых общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
6. **Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)** – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки. Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.
7. **Допущение** – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.
8. **Объект-аналог** – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.
9. **Наиболее эффективное использование** – представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует её продуктивность (соответствует её наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.
10. **Рыночная стоимость**. При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчуждён на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- ✓ одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- ✓ стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

- ✓ объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объекта оценки;
- ✓ цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- ✓ платёж за объект оценки выражен в денежной форме.

11. **Виды стоимости, отличные от рыночной стоимости:**

- ✓ инвестиционная стоимость;
- ✓ ликвидационная стоимость;
- ✓ кадастровая стоимость.

Инвестиционная стоимость– это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

При определении *инвестиционной стоимости* в отличие от определения рыночной стоимости учёт возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен. Инвестиционная стоимость может использоваться для измерения эффективности инвестиций.

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

При определении *ликвидационной стоимости* в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

Под *кадастровой стоимостью* понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости.

При определении *кадастровой стоимости* объекта оценки определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утверждённая в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

Кадастровая стоимость объекта недвижимости определяется для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в том числе для целей налогообложения, на основе рыночной информации и иной информации, связанной с экономическими характеристиками использования объекта недвижимости, без учёта иных, кроме права собственности, имущественных прав на данный объект недвижимости.

12. **Подходы к оценке (ФСО-1 раздел III):**

- ✓ *Сравнительный подход*–совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путём сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.
- ✓ *Доходный подход*–совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.
- ✓ *Затратный подход*–совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учётом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно

применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

Согласно ст. 130 Гражданского Кодекса к недвижимому имуществу относится *- земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землёй, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.*

В соответствии с Федеральным стандартом оценки № 3 от 20.05.2015 г. «Требования к отчёту об оценке», при составлении отчёта об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

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

ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ

Источник определения доли земельного участка

Практическое исследование по данному вопросу было опубликовано журнале «Вопросы оценки» №2 2003г. Л.А.Лейфером и др. в статье «Доля земли в общей стоимости единого объекта недвижимости», основные положения которой приведены ниже. Для исследования использовались материалы банка данных по жилой и коммерческой недвижимости Нижнего Новгорода. В соответствии с принятой структурой территория города была разбита на оценочные зоны, в пределах которых цены на одинаковые объекты недвижимости можно считать одинаковыми (различие статистически незначимо). Как показали исследования, значения наиболее вероятной доли земли в стоимости единого объекта недвижимости в различных зонах сильно различаются. Отсюда следует, что использование для оценки земли данных коэффициентов, полученных по усредненным данным в масштабе города, неизбежно приведет к недопустимой погрешности. Анализ данных показал, что оценочные зоны могут быть объединены в ареалы, в пределах которых расхождение значений мультипликаторов можно считать статистически незначимым. Эти территории объединяют зоны, которые могут находиться в достаточном отдалении друг от друга, но являются подобными с точки зрения градостроительных признаков. Проведенные в Нижнем Новгороде следования позволили выделить следующие территории, в пределах которых значение наиболее вероятной доли земли в стоимости единого объекта недвижимости имеет вариацию, не превышающую 10%.

Ареал 1. Политический и культурный центр города (наиболее престижная часть города): 0,5-0,6.

Ареал 2. Районы, близко расположенные к центру города и коммерческим зонам: 0,4-0,5.

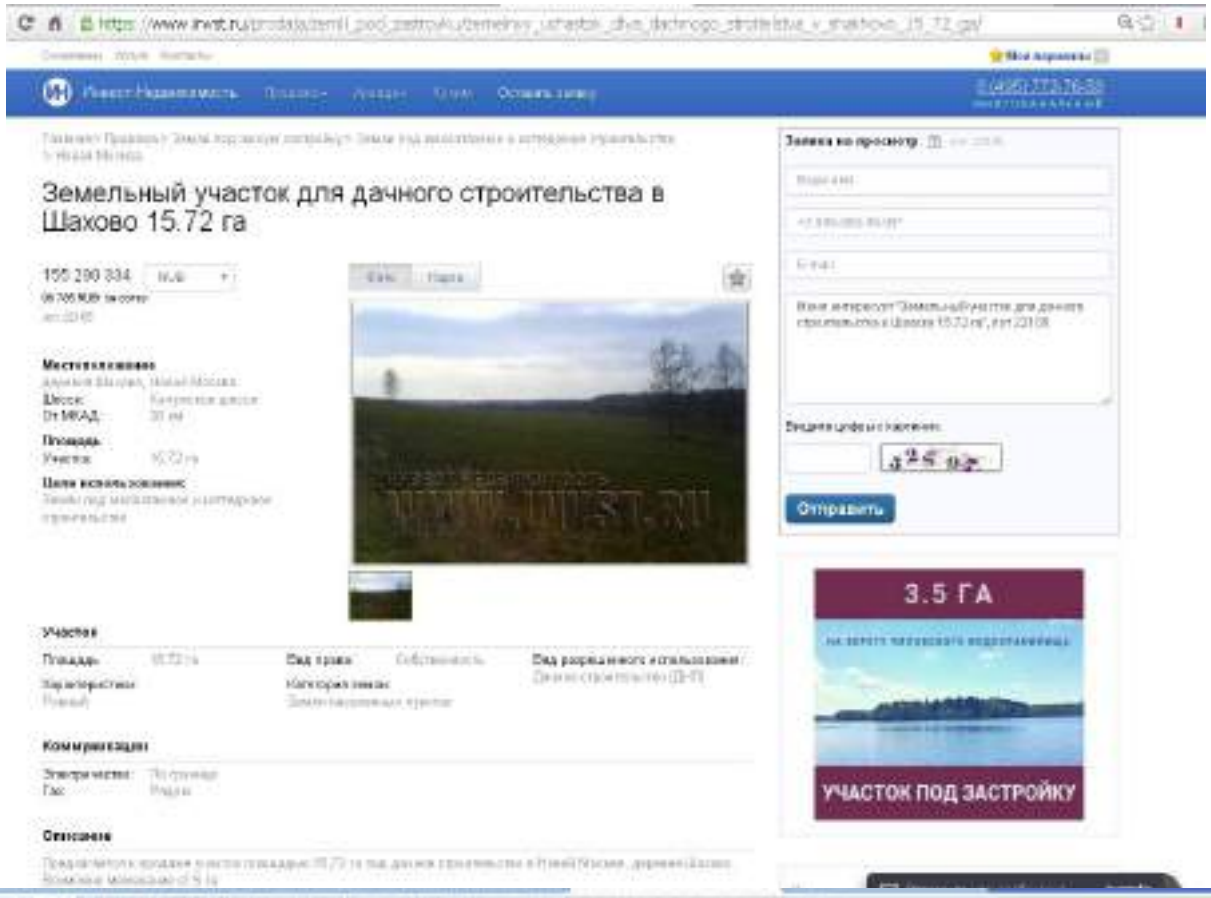
Ареал 3. Центры административных районов города: 0,4.

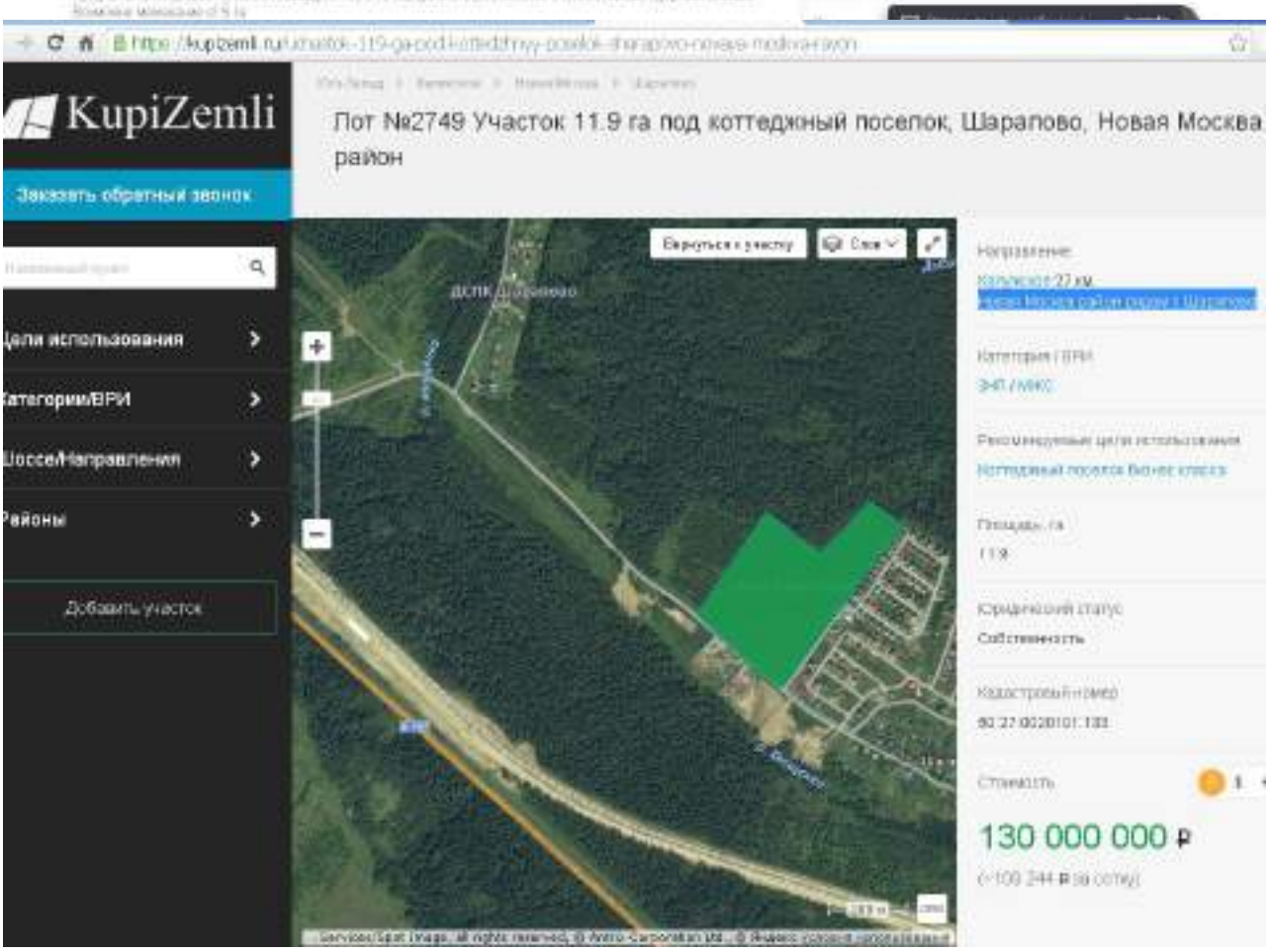
Ареал 4. Промышленные районы: 0,3-0,35.

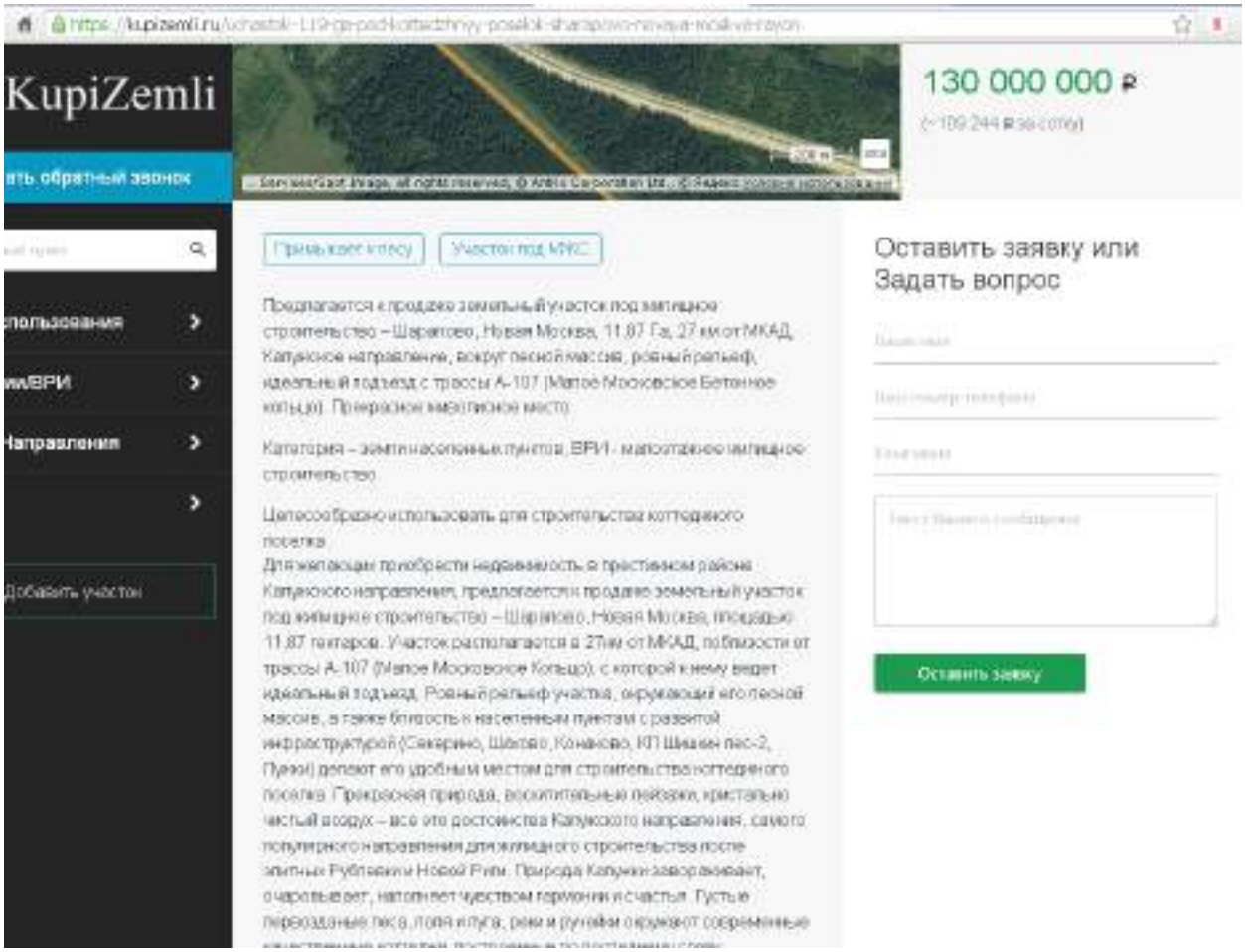
Ареал 5. Спальные районы: 0,45-0,5.

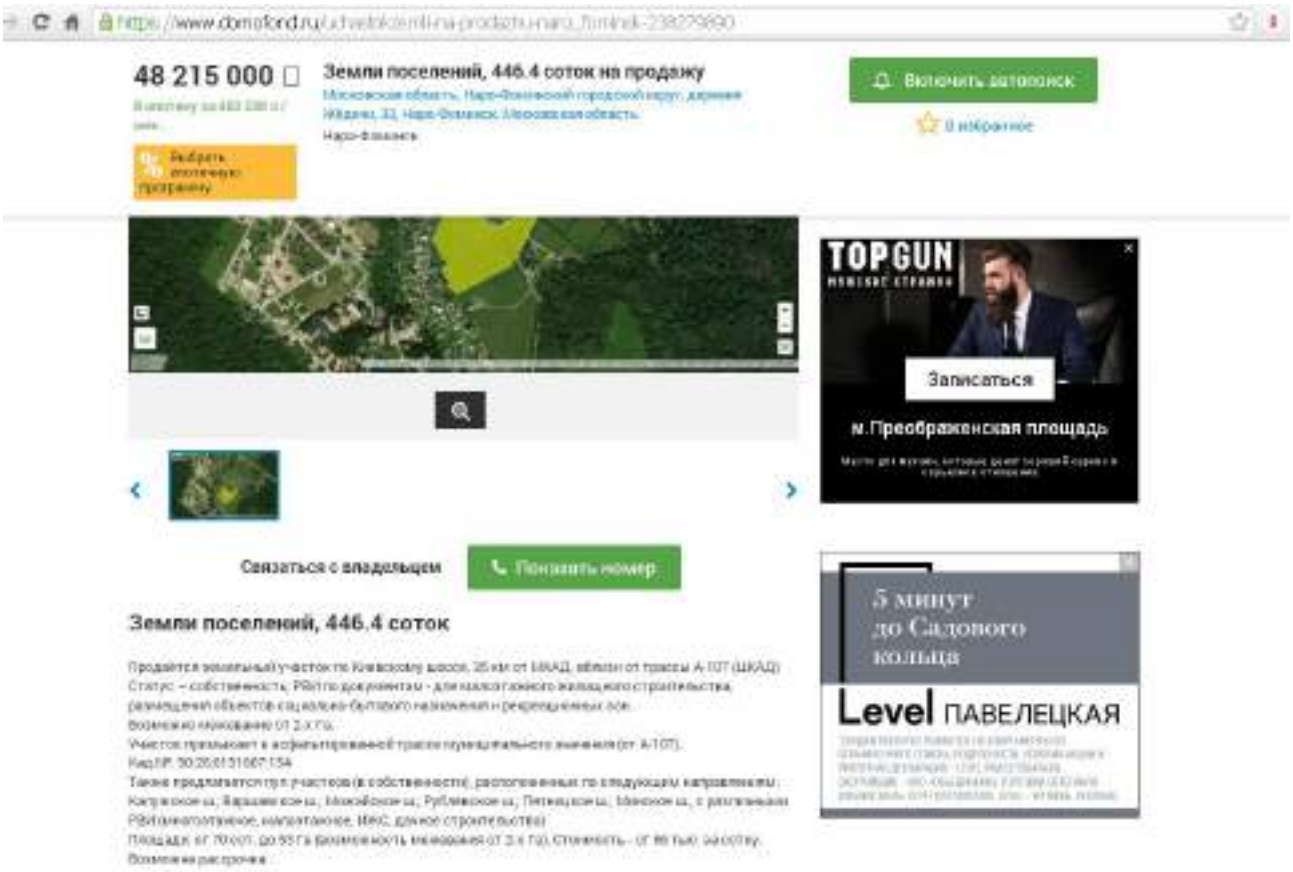
Ареал 6. Окраины города: 0,25-0,35.

СКАНЫ СТРАНИЦ АНАЛОГОВ






KupiZemli
130 000 000 ₽
Оставить заявку или Задать вопрос
Оставить заявку


48 215 000
Земли поселений, 446.4 соток на продажу
Включить автопоиск
TOPGUN
Записаться
м.Преображенская площадь
Связаться с владельцем
Показать номер
Земли поселений, 446.4 соток
5 минут до Садового кольца
Level ПАВЕЛЕЦКАЯ

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

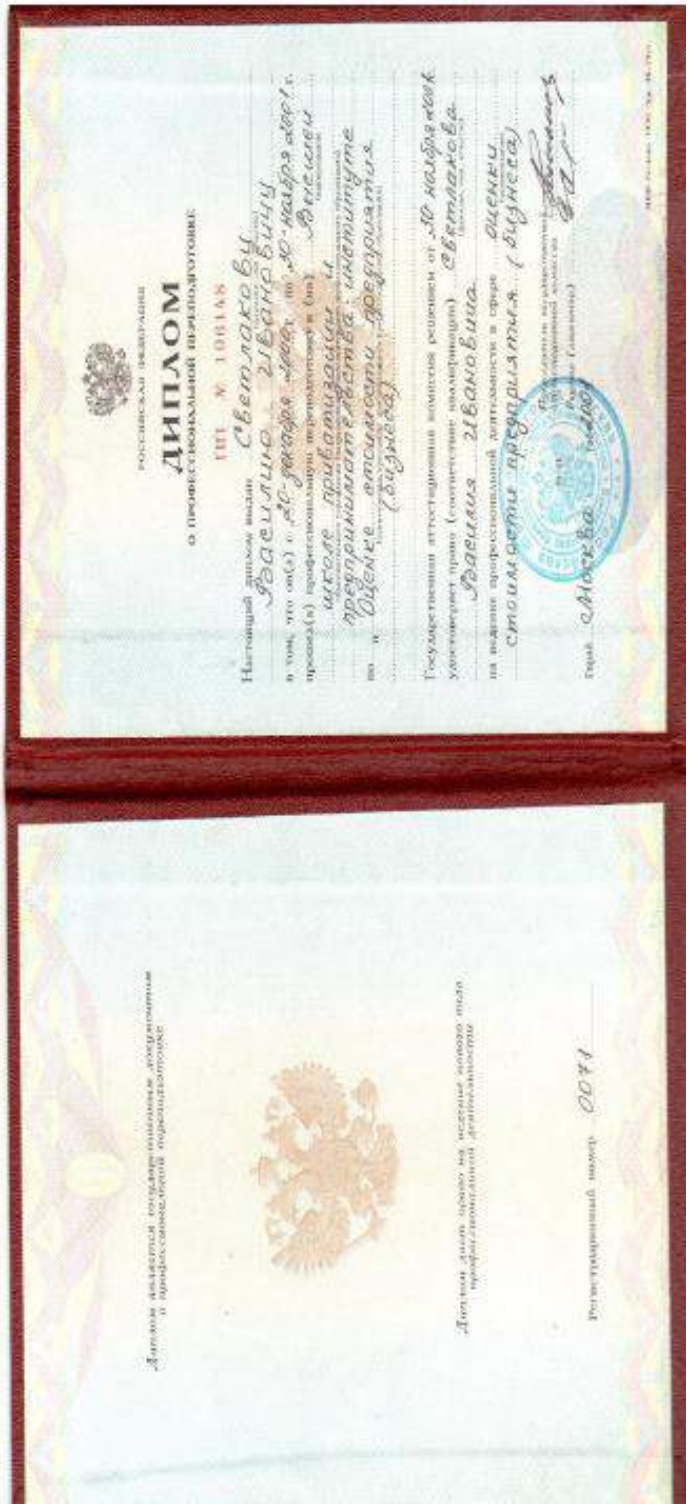
Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

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

Президент С.А. Табакова

М.П.

0021836 *



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

о профессиональной переподготовке

ТПП № 101148

Настоящий диплом выдан Светлокову Радиону Ивановичу

в том, что он(а) с 20 февраля 1997 г. по 30 ноября 1997 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)

школе предпринимательства института

по и Оценке стоимости предприятия

(бизнеса)

Государственная аттестационная комиссия решила от 30 ноября 1997 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Светлакова Радиона Ивановича

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки

стоимости предприятия (бизнеса)

Регистрационный номер 0071

Дипломы выдаются государственными аккредитованными образовательными учреждениями

Дипломы дают право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Абсолют Страхование

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

115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26 | +7 (495) 987-18-38 info@absolutins.ru | ИНН 7728138833 КПП 772501001

www.absolutins.ru

ПОЛИС № 022-073-001674/18
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 022-073-001674/18 от 12.03.2018г. 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 2018 г. по «20» апреля 2019 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) осуществляют 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 являются 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 12.03.2018г.*

Страховщик:
ООО "Абсолют Страхование"
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №80/18 от 25.01.2018г.

_____ (Потапова Е.Ю.)
м.п.
«12» марта 2018г.

Страхователь:
Светлаков Василий Иванович

_____ (Светлаков В.И.)

«12» марта 2018г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 000120-1 «18» сентября 2017 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Светлакову Василию Ивановичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»

от «18» сентября 2017 г. № 8

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «18» сентября 2020 г.

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-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:	77:22:0030118:1029-77/017/2017-3
	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.

124

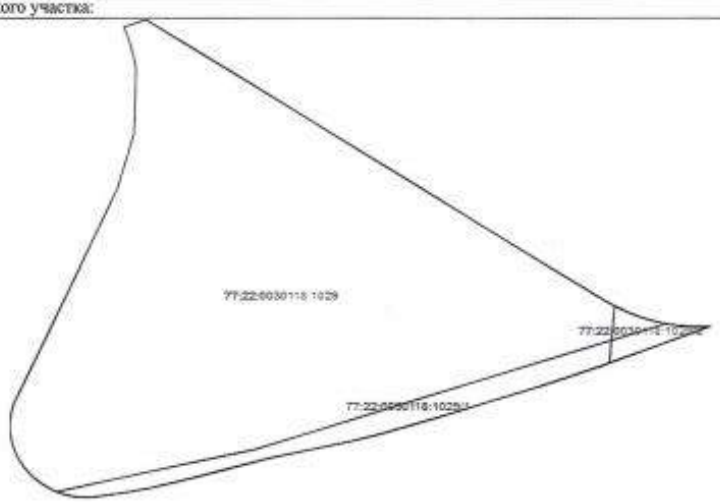
Раздел 3

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
	4.1.1. дата государственной регистрации:		09.10.2017
	4.1.1. номер государственной регистрации:		77:22:0030118:1030-77/017/2017-1
	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:		77:22:0030118:1030-77/017/2017-3

	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.

128

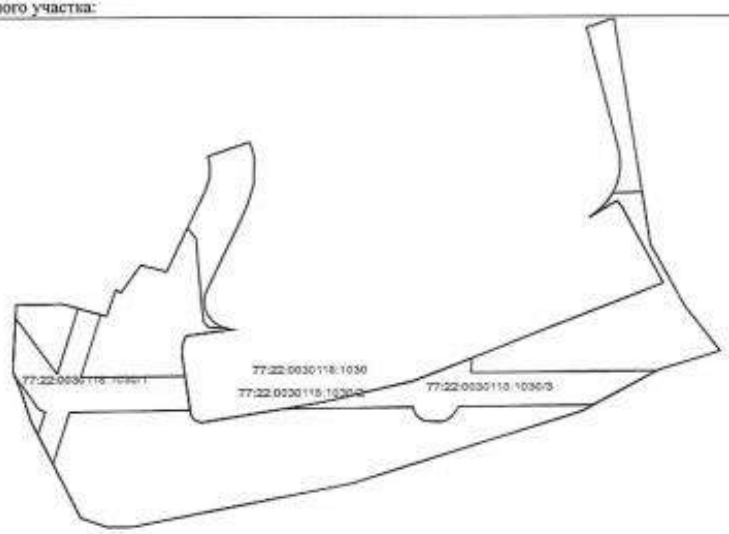
Раздел 3

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.

3

132

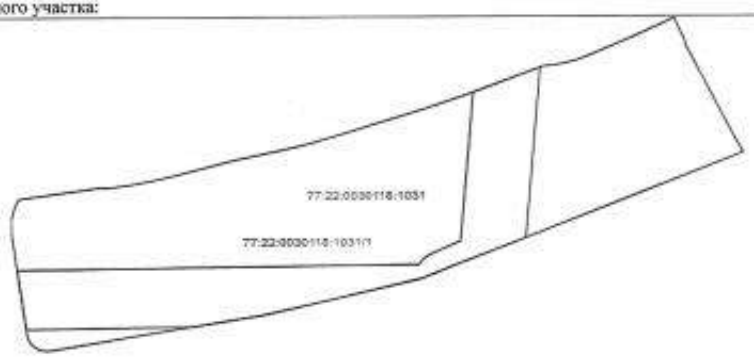
Раздел 3

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(на 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

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

М.П.

136

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.
(краткое 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:		**77:22:0030118:1033**	

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		Сулиманова О. Ю.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

138

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.

140

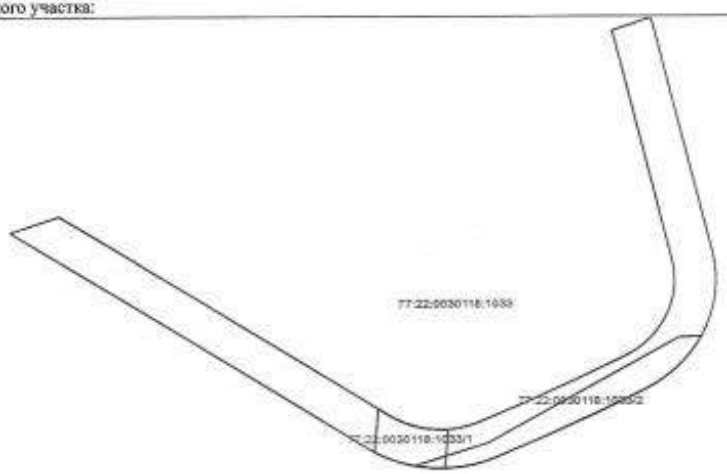
Раздел 3

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		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:		**77:22:0030118:1034**	

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.

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
	4.1.1. дата государственной регистрации:		09.10.2017
	4.1.1. номер государственной регистрации:		77:22:0030118:1034-77/017/2017-1
	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:		77:22:0030118:1034-77/017/2017-3

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.

144

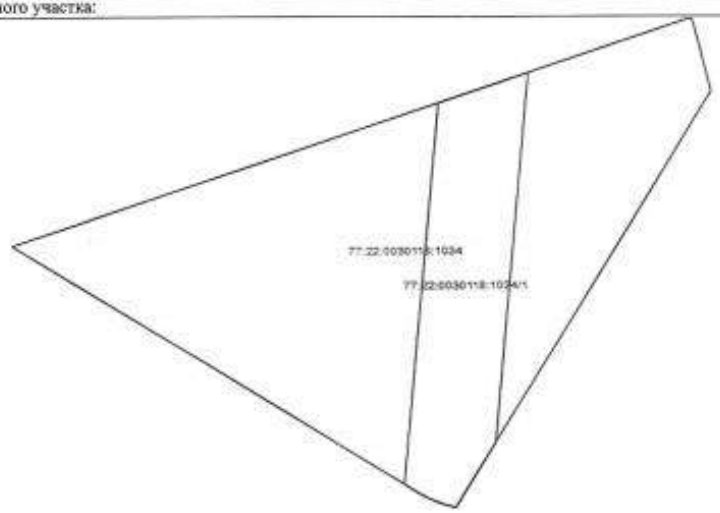
Раздел 3

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-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:	77:22:0030118:1035-77/017/2017-1
		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

148

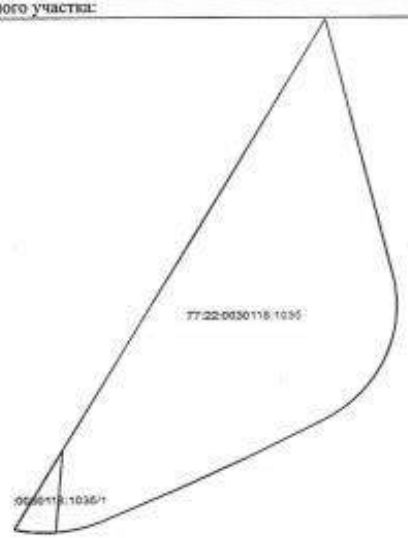
Раздел 3

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 24 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» 24 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