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

Отчет №Ж – 03/09-24/84

ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

расположенных по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн. тер. муниципальный округ Южнопортовый, пр-кт, Волгоградский, д. 32/5, корп. 1

Дата оценки:
11 октября 2024 года
Дата составления отчета:
11 октября 2024 года

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

Москва, 2024

Сопроводительное письмо

11 октября 2024 г.
г. Москва,
г-ну Мамаеву А. А.

Уважаемый Андрей Александрович!

В соответствии с Дополнением №865 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 ЦБ от 25 августа 2015 г. N 3758-У « Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов , в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев», мы произвели расчет справедливой стоимости право собственности объектов недвижимости , в количестве 18 шт., (3-х комнатные), площадью 1464,3 кв. м., расположенные по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн. тер. муниципальный округ Южнопортовый, пр-кт, Волгоградский, 32/5, корп. 1, которые являются отдельными активами (в соответствии с 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)) - далее по тексту объект оценки.

Согласно договору заключение предоставлено в форме Отчета.

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

Дата оценки:11 октября 2024 г.

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

Основные факты и выводы

<table>
<tr><td>Общая информация, идентифицирующая объект оценки:</td><td>Помещение. Вид жилого помещения: Квартира. квартиры в количестве 18 шт., (3-х комнатные), площадью 1464,3 кв. м. назначение: жилое, наименование: жилое, расположенные по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн. тер. муниципальный округ Южнопортовый, пр-кт, Волгоградский, д. 32/5, корпус 1
Полный перечень характеристик каждой квартиры:
<table>
<tr><th>№ п/п</th><th>Секция</th><th>Этаж</th><th>Кол-во комнат</th><th>Номер по БТИ</th><th>Площадь по БТИ (кв.м.)</th><th>Кадастровый номер</th></tr>
<tr><td>1</td><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>207А</td><td>82,4</td><td>77:04:0001018:18904</td></tr>
<tr><td>2</td><td>1</td><td>4</td><td>3</td><td>407А</td><td>81,8</td><td>77:04:0001018:18416</td></tr>
<tr><td>3</td><td>1</td><td>17</td><td>3</td><td>1707А</td><td>81,9</td><td>77:04:0001018:17817</td></tr>
<tr><td>4</td><td>1</td><td>17</td><td>3</td><td>1702А</td><td>82,3</td><td>77:04:0001018:17762</td></tr>
<tr><td>5</td><td>1</td><td>24</td><td>3</td><td>2402А</td><td>82,2</td><td>77:04:0001018:18258</td></tr>
<tr><td>6</td><td>4</td><td>10</td><td>3</td><td>1007Б</td><td>81</td><td>77:04:0001018:18475</td></tr>
<tr><td>7</td><td>4</td><td>12</td><td>3</td><td>1207Б</td><td>81,1</td><td>77:04:0001018:18492</td></tr>
<tr><td>8</td><td>4</td><td>13</td><td>3</td><td>1307Б</td><td>81,1</td><td>77:04:0001018:18501</td></tr>
</table></td></tr>
</table>

9	4	14	3	1407Б	81,1	77:04:0001018:18510
10	4	14	3	1403Б	81,2	77:04:0001018:18506
11	4	15	3	1507Б	81,1	77:04:0001018:18519
12	4	17	3	1707Б	81,3	77:04:0001018:18536
13	4	17	3	1703Б	81,1	77:04:0001018:18532
14	4	20	3	2007Б	81,3	77:04:0001018:18563
15	4	20	3	2003Б	81,5	77:04:0001018:18558
16	7	11	3	1102В	80,4	77:04:0001018:18813
17	7	11	3	1106В	80,8	77:04:0001018:18818
18	7	13	3	1306В	80,7	77:04:0001018:18835

Имущественные права на объект оценки

Общая долевая собственность на основании Выписок из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 27 сентября 2024 года:

№ п/п	Регистрация права (номер записи)	Регистрация права (дата)
1	77:04:0001018:18904-77/072/2024-11	19.04.2024
2	77:04:0001018:18416-77/072/2024-15	19.04.2024
3	77:04:0001018:17817-77/072/2024-15	19.04.2024
4	77:04:0001018:17762-77/072/2024-15	19.04.2024
5	77:04:0001018:18258-77/072/2024-15	19.04.2024
6	77:04:0001018:18475-77/072/2024-15	19.04.2024
7	77:04:0001018:18492-77/072/2024-15	19.04.2024
8	77:04:0001018:18501-77/072/2024-15	19.04.2024
9	77:04:0001018:18510-77/072/2024-15	19.04.2024
10	77:04:0001018:18506-77/072/2024-11	19.04.2024
11	77:04:0001018:18519-77/072/2024-13	19.04.2024
12	77:04:0001018:18536-77/072/2024-15	19.04.2024
13	77:04:0001018:18532-77/072/2024-15	19.04.2024
14	77:04:0001018:18563-77/072/2024-15	19.04.2024
15	77:04:0001018:18558-77/072/2024-15	19.04.2024
16	77:04:0001018:18813-77/072/2024-15	19.04.2024
17	77:04:0001018:18818-77/072/2024-11	19.04.2024
18	77:04:0001018:18835-77/072/2024-15	19.04.2024

Правообладатель: владельцы закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимости «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Цель оценки

Определение справедливой стоимости права собственности на объект недвижимости в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты оценки будут использованы в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.
Вид определяемой стоимости объекта оценки	Справедливая стоимость в соответствии с трактовкой МСФО(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)), в предпосылке текущего использования
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
Основания для проведения оценки	Дополнение №865 к Договору № 2013 от 20 декабря 2012 года
Порядковый номер отчета:	Ж – 03/10-24/84
Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки)	11 октября 2024 года
Дата составления отчета	11 октября 2024 года
Срок проведения оценки	15 рабочих дней после представления Заказчиком в полном объеме исходной информации.
Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки.	правоустанавливающие документы на объект оценки являются достоверными; объект оценки считается свободным от каких-либо обременений или ограничений, если иное не указано в отчете; источники информации, использованные в отчете, являются достоверными; категория и функциональное назначение оцениваемого объекта в случае передачи прав другому юридическому лицу не изменяются. В текущем состоянии оцениваемые объекты, расположенные по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн. тер. муниципальный округ Южнопортовый, пр-кт, Волгоградский, д. 32/5, корпус 1, представляют собой законченные строительством жилые помещения без проведенных ремонтно-отделочных работ. Наиболее эффективное использование объектов, с нашей точки зрения – проведение ремонтно-отделочных работ и использование помещений в качестве жилых, т.е. как квартир для жилья.
Результаты оценки полученные:	
Сравнительный подход	455 670 000 рублей
Затратный подход	Не применялся
Доходный подход	Не применялся
Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, без учета НДС, округленно:	455 670 000 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;

-Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611, Стандартами оценки Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2022) , а также МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТОМ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (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))

- Светлаков Василий Иванович является членом «Ассоциация «Русское общество оценщиков» и включен в реестр оценщиков за регистрационным номером 000957. «Ассоциация «Русское 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 оцениваемого объекта – составляет:

455 670 000

(Четыреста пятьдесят пять миллионов шестьсот семьдесят тысяч) рублей, без учета НДС

В том числе:

№ п/п	Секция	Этаж	Кол-во комнат	Номер по БТИ	Площадь по БТИ (кв.м.)	Кадастровый номер	Справедливая стоимость, руб., без учета НДС, округленно
1	1	2	3	207А	82,4	77:04:0001018:18904	26 220 000
2	1	4	3	407А	81,8	77:04:0001018:18416	26 030 000
3	1	17	3	1707А	81,9	77:04:0001018:17817	25 280 000
4	1	17	3	1702А	82,3	77:04:0001018:17762	25 410 000
5	1	24	3	2402А	82,2	77:04:0001018:18258	25 380 000
6	4	10	3	1007Б	81	77:04:0001018:18475	25 260 000
7	4	12	3	1207Б	81,1	77:04:0001018:18492	25 290 000
8	4	13	3	1307Б	81,1	77:04:0001018:18501	25 290 000
9	4	14	3	1407Б	81,1	77:04:0001018:18510	25 290 000
10	4	14	3	1403Б	81,2	77:04:0001018:18506	25 330 000
11	4	15	3	1507Б	81,1	77:04:0001018:18519	25 040 000
12	4	17	3	1707Б	81,3	77:04:0001018:18536	25 100 000
13	4	17	3	1703Б	81,1	77:04:0001018:18532	25 040 000
14	4	20	3	2007Б	81,3	77:04:0001018:18563	25 100 000
15	4	20	3	2003Б	81,5	77:04:0001018:18558	25 160 000
16	7	11	3	1102В	80,4	77:04:0001018:18813	25 080 000
17	7	11	3	1106В	80,8	77:04:0001018:18818	25 200 000
18	7	13	3	1306В	80,7	77:04:0001018:18835	25 170 000
Итого							455 670 000

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

ОГЛАВЛЕНИЕ

1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 8
1.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ 12
1.3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАНЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ) ..14
1.4. ПРИМЕНЕЯМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ 16
1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ 17
1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 18
1.7. ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ, ...19
1.8. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ , ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ....19
2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА....19
2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА 19
2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА....19
2.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ (ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ) ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ 29
3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ....65
3.1. ЭТАП ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 65
3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ....65
АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .67
4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. 69
5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ....86
6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ 89
7.ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ....91

1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

<table>
<tr>
<td>Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей):</td>
<td>Помещение. Вид жилого помещения: Квартира. квартиры в количестве 18 шт., (3-х комнатные), площадью 1464,3 кв. м. назначение: жилое, наименование: жилое, расположенные по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн. тер. муниципальный округ Южнопортовый, пр-кт, Волгоградский, д. 32/5, корпус 1
Полный перечень характеристик каждой квартиры:
<table>
<tr><th>№ п/п</th><th>Секция</th><th>Этаж</th><th>Кол-во комнат</th><th>Номер по БТИ</th><th>Площадь по БТИ (кв.м.)</th><th>Кадастровый номер</th></tr>
<tr><td>1</td><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>207А</td><td>82,4</td><td>77:04:0001018:18904</td></tr>
<tr><td>2</td><td>1</td><td>4</td><td>3</td><td>407А</td><td>81,8</td><td>77:04:0001018:18416</td></tr>
<tr><td>3</td><td>1</td><td>17</td><td>3</td><td>1707А</td><td>81,9</td><td>77:04:0001018:17817</td></tr>
<tr><td>4</td><td>1</td><td>17</td><td>3</td><td>1702А</td><td>82,3</td><td>77:04:0001018:17762</td></tr>
<tr><td>5</td><td>1</td><td>24</td><td>3</td><td>2402А</td><td>82,2</td><td>77:04:0001018:18258</td></tr>
<tr><td>6</td><td>4</td><td>10</td><td>3</td><td>1007Б</td><td>81</td><td>77:04:0001018:18475</td></tr>
<tr><td>7</td><td>4</td><td>12</td><td>3</td><td>1207Б</td><td>81,1</td><td>77:04:0001018:18492</td></tr>
<tr><td>8</td><td>4</td><td>13</td><td>3</td><td>1307Б</td><td>81,1</td><td>77:04:0001018:18501</td></tr>
<tr><td>9</td><td>4</td><td>14</td><td>3</td><td>1407Б</td><td>81,1</td><td>77:04:0001018:18510</td></tr>
<tr><td>10</td><td>4</td><td>14</td><td>3</td><td>1403Б</td><td>81,2</td><td>77:04:0001018:18506</td></tr>
<tr><td>11</td><td>4</td><td>15</td><td>3</td><td>1507Б</td><td>81,1</td><td>77:04:0001018:18519</td></tr>
<tr><td>12</td><td>4</td><td>17</td><td>3</td><td>1707Б</td><td>81,3</td><td>77:04:0001018:18536</td></tr>
<tr><td>13</td><td>4</td><td>17</td><td>3</td><td>1703Б</td><td>81,1</td><td>77:04:0001018:18532</td></tr>
<tr><td>14</td><td>4</td><td>20</td><td>3</td><td>2007Б</td><td>81,3</td><td>77:04:0001018:18563</td></tr>
<tr><td>15</td><td>4</td><td>20</td><td>3</td><td>2003Б</td><td>81,5</td><td>77:04:0001018:18558</td></tr>
<tr><td>16</td><td>7</td><td>11</td><td>3</td><td>1102В</td><td>80,4</td><td>77:04:0001018:18813</td></tr>
<tr><td>17</td><td>7</td><td>11</td><td>3</td><td>1106В</td><td>80,8</td><td>77:04:0001018:18818</td></tr>
<tr><td>18</td><td>7</td><td>13</td><td>3</td><td>1306В</td><td>80,7</td><td>77:04:0001018:18835</td></tr>
</table>
</td>
</tr>
<tr>
<td>Существующие имущественные права на объект оценки:</td>
<td>Общая долевая собственность на основании Выписок из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 27 сентября 2024 года:
<table>
<tr><th>№ п/п</th><th>Регистрация права (номер записи)</th><th>Регистрация права (дата)</th></tr>
<tr><td>1</td><td>77:04:0001018:18904-77/072/2024-11</td><td>19.04.2024</td></tr>
<tr><td>2</td><td>77:04:0001018:18416-77/072/2024-15</td><td>19.04.2024</td></tr>
<tr><td>3</td><td>77:04:0001018:17817-77/072/2024-15</td><td>19.04.2024</td></tr>
<tr><td>4</td><td>77:04:0001018:17762-77/072/2024-15</td><td>19.04.2024</td></tr>
<tr><td>5</td><td>77:04:0001018:18258-77/072/2024-15</td><td>19.04.2024</td></tr>
<tr><td>6</td><td>77:04:0001018:18475-77/072/2024-15</td><td>19.04.2024</td></tr>
<tr><td>7</td><td>77:04:0001018:18492-77/072/2024-15</td><td>19.04.2024</td></tr>
<tr><td>8</td><td>77:04:0001018:18501-77/072/2024-15</td><td>19.04.2024</td></tr>
<tr><td>9</td><td>77:04:0001018:18510-77/072/2024-15</td><td>19.04.2024</td></tr>
<tr><td>10</td><td>77:04:0001018:18506-77/072/2024-11</td><td>19.04.2024</td></tr>
<tr><td>11</td><td>77:04:0001018:18519-77/072/2024-13</td><td>19.04.2024</td></tr>
<tr><td>12</td><td>77:04:0001018:18536-77/072/2024-15</td><td>19.04.2024</td></tr>
<tr><td>13</td><td>77:04:0001018:18532-77/072/2024-15</td><td>19.04.2024</td></tr>
<tr><td>14</td><td>77:04:0001018:18563-77/072/2024-15</td><td>19.04.2024</td></tr>
<tr><td>15</td><td>77:04:0001018:18558-77/072/2024-15</td><td>19.04.2024</td></tr>
<tr><td>16</td><td>77:04:0001018:18813-77/072/2024-15</td><td>19.04.2024</td></tr>
<tr><td>17</td><td>77:04:0001018:18818-77/072/2024-11</td><td>19.04.2024</td></tr>
<tr><td>18</td><td>77:04:0001018:18835-77/072/2024-15</td><td>19.04.2024</td></tr>
</table>
Правообладатель: владельцы закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимости «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», данные о которых устанавливаются</td>
</tr>
</table>

<table>
<tr><td></td><td>на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев</td></tr>
<tr><td>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав:</td><td>Общая долевая собственность на основании Выписок из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 27 сентября 2024 года:
<table>
<tr><th>№ п/п</th><th>Регистрация права (номер записи)</th><th>Регистрация права (дата)</th></tr>
<tr><td>1</td><td>77:04:0001018:18904-77/072/2024-11</td><td>19.04.2024</td></tr>
<tr><td>2</td><td>77:04:0001018:18416-77/072/2024-15</td><td>19.04.2024</td></tr>
<tr><td>3</td><td>77:04:0001018:17817-77/072/2024-15</td><td>19.04.2024</td></tr>
<tr><td>4</td><td>77:04:0001018:17762-77/072/2024-15</td><td>19.04.2024</td></tr>
<tr><td>5</td><td>77:04:0001018:18258-77/072/2024-15</td><td>19.04.2024</td></tr>
<tr><td>6</td><td>77:04:0001018:18475-77/072/2024-15</td><td>19.04.2024</td></tr>
<tr><td>7</td><td>77:04:0001018:18492-77/072/2024-15</td><td>19.04.2024</td></tr>
<tr><td>8</td><td>77:04:0001018:18501-77/072/2024-15</td><td>19.04.2024</td></tr>
<tr><td>9</td><td>77:04:0001018:18510-77/072/2024-15</td><td>19.04.2024</td></tr>
<tr><td>10</td><td>77:04:0001018:18506-77/072/2024-11</td><td>19.04.2024</td></tr>
<tr><td>11</td><td>77:04:0001018:18519-77/072/2024-13</td><td>19.04.2024</td></tr>
<tr><td>12</td><td>77:04:0001018:18536-77/072/2024-15</td><td>19.04.2024</td></tr>
<tr><td>13</td><td>77:04:0001018:18532-77/072/2024-15</td><td>19.04.2024</td></tr>
<tr><td>14</td><td>77:04:0001018:18563-77/072/2024-15</td><td>19.04.2024</td></tr>
<tr><td>15</td><td>77:04:0001018:18558-77/072/2024-15</td><td>19.04.2024</td></tr>
<tr><td>16</td><td>77:04:0001018:18813-77/072/2024-15</td><td>19.04.2024</td></tr>
<tr><td>17</td><td>77:04:0001018:18818-77/072/2024-11</td><td>19.04.2024</td></tr>
<tr><td>18</td><td>77:04:0001018:18835-77/072/2024-15</td><td>19.04.2024</td></tr>
</table>
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: доверительное управление:

77:04:0001018:18904-77/072/2024-12 от 19.04.2024
77:04:0001018:18416-77/072/2024-16 от 19.04.2024
77:04:0001018:17817-77/072/2024-16 от 19.04.2024
77:04:0001018:17762-77/072/2024-16 от 19.04.2024
77:04:0001018:18258-77/072/2024-16 от 19.04.2024
77:04:0001018:18475-77/072/2024-16 от 19.04.2024
77:04:0001018:18492-77/072/2024-16 от 19.04.2024
77:04:0001018:18501-77/072/2024-16 от 19.04.2024
77:04:0001018:18510-77/072/2024-16 от 19.04.2024
77:04:0001018:18506-77/072/2024-12 от 19.04.2024
77:04:0001018:18519-77/072/2024-14 от 19.04.2024
77:04:0001018:18536-77/072/2024-16 от 19.04.2024
77:04:0001018:18532-77/072/2024-16 от 19.04.2024
77:04:0001018:18563-77/072/2024-16 от 19.04.2024
77:04:0001018:18558-77/072/2024-16 от 19.04.2024
77:04:0001018:18813-77/072/2024-16 от 19.04.2024
77:04:0001018:18818-77/072/2024-12 от 19.04.2024
77:04:0001018:18835-77/072/2024-16 от 19.04.2024

Лицо в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта ООО «УК «Прагма Капитал» ИНН: 7718581523</td></tr>
<tr><td>Обладатель оцениваемых прав:</td><td>владельцы закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимости «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо</td></tr>
</table>

	владельцев инвестиционных паев
Цель оценки (необходимость проведения оценки):	Определение справедливой стоимости права собственности на объект недвижимости в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты оценки будут использованы в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):	Оценщику не известны
Соблюдение требований законодательства России:	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид определяемой стоимости объекта оценки	Справедливая стоимость в соответствии с трактовкой 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 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»), в предпосылке текущего использования
Балансовая стоимость	Сведения не предоставлены
Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки)	11 октября 2024 года
Дата проведения осмотра (особенности проведения осмотра) объекта оценки:	01 октября 2024 года
Период (срок) проведения работ по оценке:	15 рабочих дней после представления Заказчиком в полном объеме исходной информации.
Состав и объем документов м материалов, предоставленных заказчиком оценки: (Копии документов представлены в Приложении к Отчету).	1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 27.09.2024г. № КУВИ-001/2024-240544377 2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 27.09.2024г. № КУВИ-001/2024-240544803 3. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 27.09.2024г. № КУВИ-001/2024-240545372 4. Выписка из Единого государственного реестра

	недвижимости об объекте недвижимости от 27.09.2024г. № КУВИ-001/2024-240545787 5. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 27.09.2024г. № КУВИ-001/2024-240546381 6. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 27.09.2024г. № КУВИ-001/2024-240546920 7. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 27.09.2024г. № КУВИ-001/2024-240547887 8. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 27.09.2024г. № КУВИ-001/2024-240548351 9. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 27.09.2024г. № КУВИ-001/2024-240548834 10. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 27.09.2024г. № КУВИ-001/2024-240549380 11. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 27.09.2024г. № КУВИ-001/2024-240549741 12. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 27.09.2024г. № КУВИ-001/2024-240550307 13. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 27.09.2024г. № КУВИ-001/2024-240550307 14. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 27.09.2024г. № КУВИ-001/2024-240551460 15. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 27.09.2024г. № КУВИ-001/2024-240551991 16. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 27.09.2024г. № КУВИ-001/2024-240552677 17. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 27.09.2024г. № КУВИ-001/2024-240553251 18. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 27.09.2024г. № КУВИ-001/2024-240553765
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации:	Заказчик оценки обязан предоставить в срок не более 10 (десяти) дней (если иное не предусмотрено договором на оценку) заверенные копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих характеристики объекта оценки
Ограничения оценки, известные на момент составления задания на	правоустанавливающие документы на объект оценки являются достоверными; объект оценки считается свободным от каких-либо обременений

оценку:	или ограничений, если иное не указано в отчете; источники информации, использованные в отчете, являются достоверными; категория и функциональное назначение оцениваемого объекта в случае передачи прав другому юридическому лицу не изменяются.
Специальные допущения , иные существенные допущения, известные на момент составления задания на оценку:	отсутствуют
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов:	Не привлекаются
Форма составления отчета об оценке:	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке:	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
Форма представления итоговой стоимости:	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Иные специфические требования к отчету об оценке:	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин:	Не требуется

1.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

1.3.1. Сведения о заказчике

Организационно-правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование:
Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал»
Краткое наименование:
ООО «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал»
Юридический адрес:
172200, Тверская область, Селижаровский район, поселок Селижарово ул. Ленина д 3а
Адрес местонахождения:
127473, Москва, 1-й Волконский переулок, д. 13, стр. 2, 7 этаж.

Почтовый адрес:
127473, Москва, 1-й Волконский переулок, д. 13, стр. 2, 7 этаж.
ОГРН: 1067746469658 от 07.04.2006 года.
ИНН: 7718581523
КПП: 693901001
Рублевый расчетный счет: 40701810593000028779 в Газпромбанк (Акционерное общество)
БИК: 044525823
к/с: 30101810200000000823

Сведения об оценщике

Специалисты, принимавшие участие в проведении оценки:

Состав оценщиков Оценщики, выполнившие отчет, имеют образовательный уровень соответствующий Государственным требованиям к образованию оценщиков в РФ от 19 апреля 2000 г. № СМ-14/6174).	Светлаков Василий Иванович – стаж работы в области оценки с 1993 года; Трудовой договор с ЗАО ИКФ « КонС» от 29.05.2007 Местонахождение оценщика (*фактический адрес оценочной компании*) г.Москва, ул. Ярославская д.8 к.6, офис 326 Образование в области оценки: Диплом ПП №106148 Высшей Школы Приватизации и Предпринимательства от 30 ноября 2001 года, Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №041549-1 от 15 июля 2024 года. Срок действия аттестата заканчивается 15.07.2027 г.. Фактический адрес: 129128, г.Москва, пр-д Кадомцева, д.15, к 23 Тел.+7-916-679-48-68 Почта:2901692@mail.ru
Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Светлаков Василий Иванович является членом «Ассоциация «Русское общество оценщиков» и включен в реестр оценщиков за регистрационным номером 000957. Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков №000389 от 22.07.2020. Регистрационный номер в реестре №000957 от 18.09.2007 г. «Ассоциация «Русское общество оценщиков» включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 09 июля 2007 г. за № 0003. адрес РОО: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5
Страхование профессиональной деятельности	Профессиональная деятельность Светлакова Василия Ивановича застрахована в ПАО СК «Росгосстрах», страховой полис № 111/2024/СП134/765. Срок действия договора страхования – с 21 апреля 2024 г. по 20 апреля 2025 г. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей

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 ПАО СК «Росгосстрах», страховой полис № 326/2024/СП134/765. Срок действия договора страхования – с 02 октября 2024 г. по 01 октября 2025 г. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.

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

Настоящим ЗАО ИКФ «КонС» и оценщик подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

Размер оплаты за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки

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

1.3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАНЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ)

- 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;
- Округление справедливой стоимости до -4 знака.
- 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.

1.4. ПРИМЕНЕЯМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

Оценщик в практике своей деятельности руководствуется всем сводом нормативно-правовых актов Российской Федерации, часть которых непосредственно регулирует оценочную деятельность, а часть относится к косвенным документам, раскрывающим значение и роль оценщика в той или иной сфере.

К косвенным нормативно-правовым актам, несомненно, можно отнести множество законов, постановлений, подзаконных актов, ведомственных инструкций, правил и прочих документов, наиболее значимыми среди которых являются Гражданский Кодекс Российской Федерации, Земельный Кодекс РФ, Лесной Кодекс РФ, Налоговый Кодекс РФ.

Основой законодательства РФ в области оценочной деятельности, регулирующей институт оценки в России, являются следующие документы:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.;
- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
- Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; .; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.; ФСО № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности», утвержденный приказом МЭР РФ № 385 от 22.06.2015 г.

До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.

Таблица Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	

ФСО-7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.

Оценка стоимости земельного участка осуществляется в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», разработанными и утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002г. №568-р.

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

На заседании Методсовета РОО 18 ноября (Протокол № 6 от 18.11.2022 г.) были одобрены для включения в СПОД-2022 и направлены на утверждение в Совет РОО следующие документы:

СПОД РОО 01-03-2022 Типовые правила профессиональной этики оценщиков

СПОД РОО 01-04-2022 Правила по применению квалификационных аттестатов членами РОО

СПОД РОО 03-01-2022 Методические рекомендации по применению метода экономического замещения активов

СПОД РОО 03-02-2022 Методические рекомендации по применению премий и скидок за наличие или отсутствие элементов контроля при оценке пакетов акций и долей участия в уставных капиталах компаний

СПОД РОО 03-04-2022 Методические рекомендации по оценке стоимости услуг (работ) по устранению повреждений объектов жилой недвижимости

СПОД РОО 03-09-2022 Методические рекомендации по определению рыночной арендной платы (стоимости права пользования / владения и пользования) за объекты недвижимости

СПОД РОО 03-10-2022 Методические рекомендации по отражению при оценке недвижимости значений площади жилых помещений, полученных согласно разным принципам расчета

СПОД РОО 03-15-2022 Методические рекомендации по определению стоимости объектов незавершенного строительства

С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности РОО можно ознакомиться на официальном сайте РОО: www.sroroo.ru.

МЕЖДУНАРОДНЫЙ СТАНДАРТ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (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))

"Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда" (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 11.06.2016 N 111н) (ред. от 16.09.2019)

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:

При составлении отчета были использованы копии следующих документов, предоставленных Заказчиком:

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 27.09.2024г. № КУВИ-001/2024-240544377
2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 27.09.2024г. № КУВИ-001/2024-240544803
3. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 27.09.2024г. № КУВИ-001/2024-240545372
4. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 27.09.2024г. № КУВИ-001/2024-240545787
5. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 27.09.2024г. № КУВИ-001/2024-240546381
6. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 27.09.2024г. № КУВИ-001/2024-240546920
7. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 27.09.2024г. № КУВИ-001/2024-240547887
8. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 27.09.2024г. № КУВИ-001/2024-240548351
9. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 27.09.2024г. № КУВИ-001/2024-240548834
10. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 27.09.2024г. № КУВИ-001/2024-240549380
11. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 27.09.2024г. № КУВИ-001/2024-240549741
12. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 27.09.2024г. № КУВИ-001/2024-240550307
13. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 27.09.2024г. № КУВИ-001/2024-240550307
14. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 27.09.2024г. № КУВИ-001/2024-240551460
15. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 27.09.2024г. № КУВИ-001/2024-240551991
16. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 27.09.2024г. № КУВИ-001/2024-240552677
17. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 27.09.2024г. № КУВИ-001/2024-240553251
18. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 27.09.2024г. № КУВИ-001/2024-240553765

1.7. ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ,

Справедливая стоимость в соответствии с трактовкой 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 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»)

Согласно положениям ФСО-I, ФСО-II, ФСО-III в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности. Трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности представлена в пункте 7 данного отчета используемые основные термины и понятия .

1.8. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ , ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ 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.

2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА

Целью оценки является *определение справедливой стоимости имущественных прав объектов недвижимости*. Право собственности принадлежит : владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимости «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паевна основании Выписок из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости.

Имущественные права на объекты оценки зарегистрированы.

2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно задания на оценку произведена оценка справедливой стоимости объектов недвижимости- квартир общей площадью 1464,3кв. м., расположенные по адресу: Российская

Федерация, г. Москва, вн. тер. муниципальный округ Южнопортовый, пр-кт, Волгоградский, д. 32/5, корп. 1.

Архитектура комплекса «Метрополия» от бюро Speech — выразительное решение в стиле кирпичного экспрессионизма, набирающего популярность среди молодых жителей Москвы. 11 корпусов «Метрополии» носят названия крупнейших мегаполисов мира. Продуманная инфраструктура ЖК способна обеспечить потребность в качественном сервисе: на первых этажах корпусов разместятся супермаркеты, отделения банков, детский сад (центр раннего развития), уютные кафе и пекарни и бытовые службы.

- Расположение внутри Третьего транспортного кольца: рядом 2 станции метро, станция МЦК, удобный выезд на ТТК и Волгоградский проспект
- Современная архитектура по индивидуальному проекту, разработанному известным бюро SPEECH, в стиле кирпичного экспрессионизма
- Широкий выбор планировочных решений, позволяющий выбрать квартиру точно под ваши потребности
- Благоустроенная территория: проект разработан бюро UTRO
- Инфраструктура жилого комплекса, созданная на основе анализа ваших повседневных потребностей
- Дизайнерские лобби от бюро Blank Architects
- Вход в лобби на уровне земли
- Панорамные окна в квартирах
- Современные инженерные решения (зарубежные лифты Otis GeN2 Premier с временем ожидания не более 50 секунд)
- БЛАГОУСТРОЙСТВО

При создании проекта мы стремились к разумному балансу между назначением объекта, потребностями людей и окружающим миром. Благодаря такому подходу, жителям ЖК Метрополия захочется чаще выходить во двор: играть с детьми, общаться с соседями, отдыхать. Для детской площадки мы разработали сложную пластику и добавили авторские фигуры известной художницы Маши Сомик. Пространство задает множество игровых сценариев - это благоприятная среда для коллаборации детей разных возрастов. Тема озеленения - жизнь на природе. Мы спроектировали двор обращенным внутрь и максимально зеленым, закрытым от окружения, которое будет преображаться в следующие годы.

Авторы благоустройства Бюро UTRO

Общественная зона комплекса формируется из городской площади. Снаружи площадь ограничена холмом с периметральной посадкой тополей. Наклонная плоскость холма, развернутая к площади, работает как место отдыха и встреч для соседского сообщества. Сама площадь частично заполнена столиками. Зимой на ней устанавливают праздничную елку.

Закрытый двор с большой детской и спортивной площадками, тихими зонами отдыха. Протяженный забор является продолжением функциональных площадок, наполнен разными встроенными элементами для спорта, игр и отдыха, служит подконструкцией под вертикальное озеленение и посадку деревьев.

Виртуальный тур II очередь

Зоны отдыха

«Метрополия» — это территория комфорта для всех жителей комплекса.

- Площадь с озеленением и местами отдыха
- Променад
- Летние веранды и кафе

Спортивная инфраструктура

Спортивные площадки оснащены тренажерами международных компаний Kompan Kenguru

- Баскетбольная площадка
- Воркаут зона
- Пинг-понг

Детская инфраструктура

- Игровая площадка для детей 1+
- Игровая площадка для детей 6+
- Игровая площадка детского сада

Озеленение

В озеленении территории подобраны растения с учетом периода их цветения.

Ритмичные линейные посадки из колоновидных тополей по границе участка.

- Тополь черный — 64 шт.

Живописные березовые рощи с цветниками из многолетников в нижнем уровне

- Береза повислая — 229 шт.
- Клен остролистый — 29 шт.
- Роза майская — 483 шт.
- Рябинник рябинолистый — 286 шт.

Вертикальное озеленение функционального забора вьющимися растениями

- Виноград пятилистовочковый

Покрытие

Мощение продолжает эстетику фасадов квартала — кирпичный экспрессионизм. Рисунок мощения подчеркивает входы в здание и ритм членения фасадов. Покрытие из резиновой крошки в зонах активности обеспечит играющим безопасность.

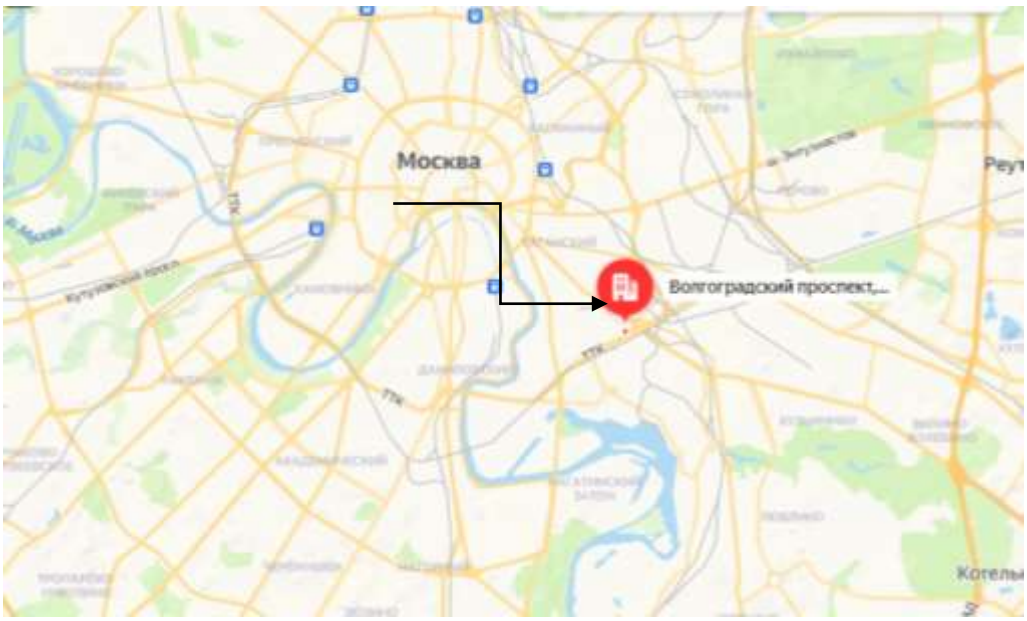
- **Современные технологии**

Для удобства жителей:

- современные и технологичные вызывные панелями BAS IP с функцией бесконтактного доступа на территорию жилого комплекса по критерию распознаванию лица. Жители с помощью установленного на мобильный телефон или планшет приложения Ujin получают возможность принимать вызовы, осуществляемые гостями через вызывные панели.
- система контроля и учёта энергоресурсов, позволяющая посредством платформы Ujin получать и оплачивать квитанции за услуги ресурсоснабжающих компаний
- контроль доступа в паркинг по считывателю номера автомобиля
- современные скоростные лифты OTIS с минимальным уровнем шума и интеллектуальной системой распределения потоков PORT, скорость до 2,5 м/сек, время ожидания не более 50 секунд
- датчики контроля электропотребления, защиты от протечек, пожарной и охранной сигнализации, возможность интеграции системы «умный дом»
- система видео наблюдения с доступом к видеокамерам
- wi-fi покрытие в зоне лобби и на всей территории комплекса

Безопасность

- пульт охраны
- системы видеонаблюдения на территории, в паркинге, местах общего пользования
- вход в подъезд по биометрическим считывателям
- системы автоматического пожаротушения



Расположение объекта оценки на карте

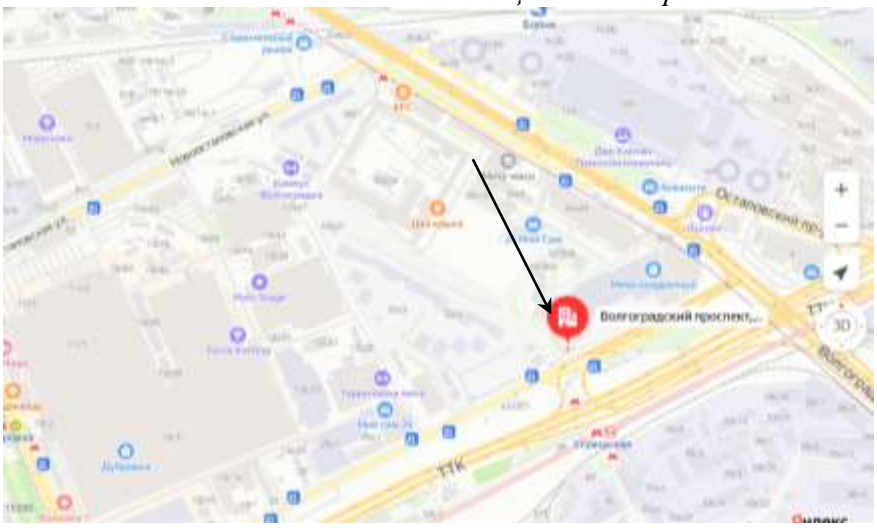


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта внутри квартала застройки

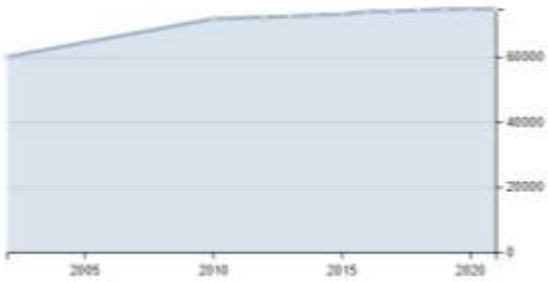
Характеристика Южнопортовый район

Южнопорто́вый райо́н — район в Москве, которому соответствует внутригородское муниципальное образование муниципальный округ **Южнопортовый**. Расположен в Юго-Восточном административном округе.

Площадь района — 453 га[2]. Население — 74 756[3] чел. (2021).

Население [править | править код]

Численность населения						
2002[5]	2010[6]	2012[7]	2013[8]	2014[9]	2015[10]	2016[11]
60 056	↗71 747	↗72 284	↗72 489	↗72 951	↗73 178	↗73 954
2017[12]	2018[13]	2019[14]	2020[15]	2021[3]		
↗74 097	↗74 376	↗74 729	↗74 841	↘74 756		



Район граничит с Таганским районом Центрального административного округа на севере, с Даниловским районом Южного административного округа — на западе, и с Нагатинским затоном ЮАО — на юге, с районами Печатники и Нижегородский — на востоке.

На территории района находятся станции метро «Дубровка» и «Кожуховская», а на границе района — станции «Волгоградский проспект», «[[|]]» и «Пролетарская».

В Южнопортовом районе располагались Московский шинный завод и 1-й Государственный подшипниковый завод. КЖБИ 5 и 7, ныне переведённый на территорию Московской области.

В районе действуют 5 поликлиник (в том числе 1 стоматологическая и 2 детские), 12 школ, 13 детских дошкольных учреждений.

В районе работает крупный ТЦ «Мозаика»; ТЦ «Дубровка».

- Монумент "Вечная Слава работникам 1-го ГПЗ, погибшим в Великой Отечественной войне" (рядом с 3-м выходом станции метро "Дубровка").
- Храм в честь святых равноапостольных Мефодия и Кирилла, учителей Словенских на Дубровке (ул. Мельникова, 7). Построен в 2013 г.
- Храм Святого благоверного князя Александра Невского в Кожухове (ул. Трофимова, 14). Построен в 2007 г.
- Театральный центр на Дубровке (бывший дворец культуры ГПЗ-1) (ул. Мельникова, 7с1) и его кинозал (ул. Мельникова, 7с2). Построены в 1974 г. Здание печально известно произошедшим в октябре 2002 года террористическим актом. На здании имеется мемориальная доска с именами погибших, а на терриории перед ним - памятник Жертвам терроризма.
- Кожуховская бухта - бухта в Кожуховском затоне реки Москвы, известная нахождением на её территории множества списанных судов. Кроме того, в бухте расположены два заброшенных строения - водозаборная станция (2-й Южнопортовый проезд, 8/5) и водонапорная башня (2-й Южнопортовый проезд, 8/5с2), построенные в 1929 г.
- На одном из газонов в сквере имени В. Трофимова находится старинная водяная колонка, вросшая в дерево. Предположительно, единственная сохранившаяся в Москве до наших дней[16]

В Южнопортовом районе нет крупных зеленых зон. Тем не менее, здесь располагается один народный парк «Богатырский» и несколько скверов.

Парк «Богатырский» — благоустроенная территория вдоль набережной Кожуховского Затона (в районе улицы Трофимова). Народный парк появился в 2019 году в рамках создания комфортной городской среды «Мой район».[17] Благоустройство проводили с учетом пожеланий местных жителей. Концепцию пространства представила компания «Архком» (проектировщик

— ООО «Теплоснабинжиниринг»).[18] Парк представляет собой променад у воды и несколько досуговых площадок, распложенных ярусом выше, у жилого массива.[19] Парк располагает детской и спортивной площадками, местами для тихого отдыха. Особенностью являются ростовые фигуры древнерусских богатырей.

Сквер им. В. Трофимова — благоустроенная территория по улице Трофимова, расположенная напротив кинотеатра «Свобода» (ул. Трофимова, д. 17). Был обустроен по просьбе жителей района и считается «народным» парком.[20] Название получил в честь Героя Советского Союза, пехотинца Владимира Трофимова, который до ВОВ жил на улице Трофимова (тогда улица называлась 3-й Кожуховской)[21]. В сквере есть фонтан, игровой городок. В 2019 году здесь был установлен памятник Владимиру Трофимову — бюст на гранитном пьедестале.[22]

Сквер на улице Петра Романова — территория, расположенная напротив библиотеки №121 (ул. Петра Романова, д. 6). Была благоустроена в 2019 в рамках реализации программы мэра Москвы Сергея Собянина «Мой район».[23] Достопримечательностью сквера является фонтан, украшенный скульптурой персонажа повести Памэлы Трэверс «Мэри Поппинс».

Фонтан в сквере на улице Петра Романова (2020 г.)

Сквер у метро «Дубровка» — территория площадью около 3,4 Га, протянувшаяся вдоль Шарикоподшипниковской улицы (напротив ТК «Дубровка»). Какое-то время был транзитной зоной до станции метро «Дубровка». Был благоустроен в 2017 году, после чего здесь появилась удобная прогулочная инфраструктура: лавочки для отдыха, детская площадка, воркаут, сцена для массовых мероприятий. Украшением сквера является светомузыкальный фонтан.[24]

Сквер на улице Симоновский Вал — городской сквер, располагающийся напротив дома №9 по улице Симоновский Вал. Был благоустроен в 2019 году в рамках программы «Мой район».[25] Достопримечательностью пространства стал сухой фонтан, изображающий скульптуру влюбленных под зонтом. С инициативой установки фонтана выступили местные жители.[26] Обновление также затронуло дорожно-тропиночную сеть и МАФы.

Вид на Южнопортовый район со здания паркинга на проспекте Андропова

В 1925—1928 годах на территории исторической местности Дубровка была осуществлена комплексная жилая застройка, в ходе которой были возведены 25 пятиэтажных домов для рабочих. Первый блок четырёхэтажных корпусов был построен в 1926—1927 годах между 1-й и 2-й Дубровскими улицами (архитекторы И. Антонов, А. Мостаков, А. Панин). В 1927—1928 годах был построен более крупный комплекс пятиэтажных домов к западу от 1-й Дубровской улицы (архитекторы В. Бибиков, Е. Шервинский, А. Вегман). Архитектурной особенностью дубровского комплекса жилых домов является разнообразное оформление угловых секций домов (скошенные или утопленные в глубину секции с прямоугольными выступами, выступающие секции с треугольными эркерами)[27].

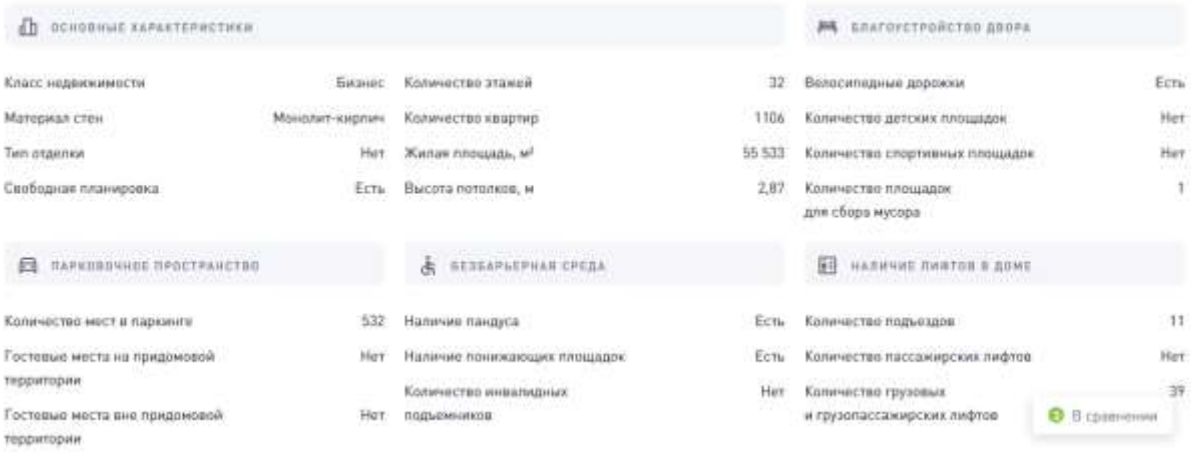
КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Сведения об оцениваемых объектах и о здании, в котором расположены оцениваемые помещения:

Таблица 1

Общая характеристика	Абсолютные и относительные значения характеристик
Характеристика здания, в котором расположены объекты оценки	
Тип объекта	Жилой дом
Адрес	Российская Федерация, г. Москва, вн. тер. муниципальный округ Южнопортовый, пр-кт, Волгоградский, д. 32/5, корп. 1
Количество этажей	7-32
Количество секций	11
Подземных этажей	подвал

Количество квартир	1 106
Жилая площадь, м²	55 533
Высота потолков, м	2,87
Материал стен	Монолит-кирпич)
Материал перекрытий	Монолитные- Железобетонные
Срок окончания строительства Жилого дома	сдан
Общая характеристика объектов оценки	
Общая площадь	1464,3 кв. м.
Назначение	Жилое (квартиры)
Состояние помещений после ввода дома в эксплуатацию	Чистовая отделка
Прочие характеристики	
Степень технического обустройства	Здание обеспечено холодным и горячим водоснабжением, канализацией, центральным отоплением, электроснабжением.
Окружение	Преимущественно жилое
Парковка	паркинг



ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Класс недвижимости	Бизнес	Количество этажей	32
Материал стен	Монолит-кирпич	Количество квартир	1106
Тип отделки	Нет	Жилая площадь, м²	55 533
Свободная планировка	Есть	Высота потолков, м	2,87

БЛАГОУСТРОЙСТВО ДВОРА

Велосипедные дорожки	Есть
Количество детских площадок	Нет
Количество спортивных площадок	Нет
Количество площадок для сбора мусора	1

ПАРКОВОЧНОЕ ПРОСТРАНСТВО

Количество мест в паркинге	532
Гостевые места на придомовой территории	Нет
Гостевые места вне придомовой территории	Нет

БЕЗБАРЬЕРНАЯ СРЕДА

Наличие пандуса	Есть
Наличие понижающих площадок	Есть
Количество инвалидных подъемников	Нет

НАЛИЧИЕ ЛИФТОВ В ДОМЕ

Количество подъездов	11
Количество пассажирских лифтов	Нет
Количество грузовых и грузопассажирских лифтов	39

В сравнении

Истчоник: https://наш.дом.рф/%D1%81%D0%B5%D1%80%D0%B2%D0%B8%D1%81%D1%8B/%D0%BA%D0%B0%D1%82%D0%B0%D0%BB%D0%BE%D0%B3-%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%80%D0%BE%D0%B5%D0%BA/%D0%BE%D0%B1%D1%8A%D0%B5%D0%BA%D1%82/34119

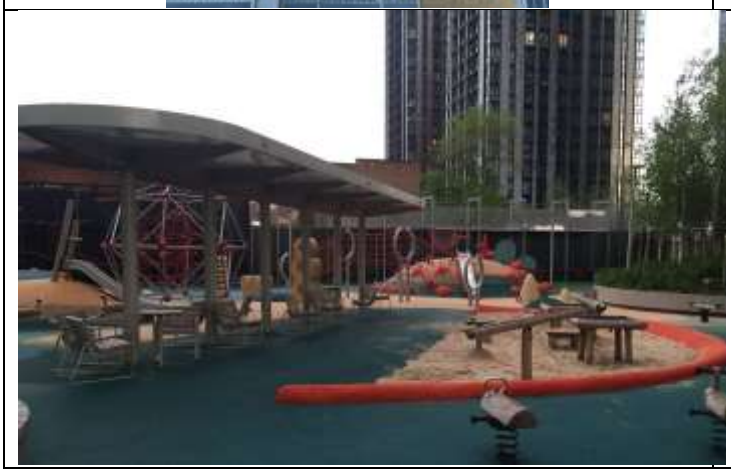
Характеристика оцениваемых жилых помещений:

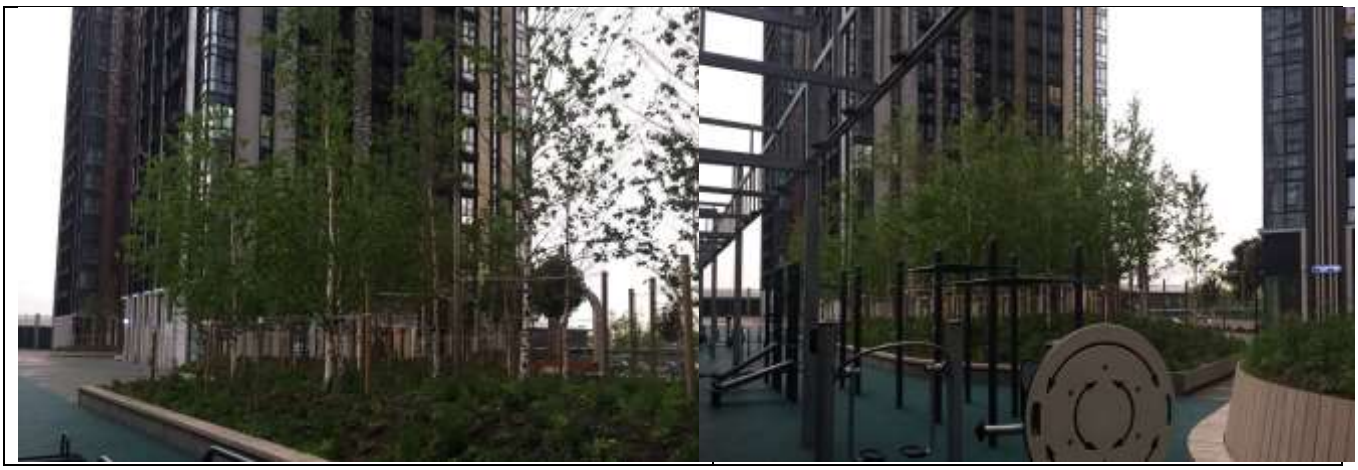
Таблица 2

№ п/п	Секция	Этаж	Кол-во комнат	Номер по БТИ	Площадь по БТИ (кв.м.)	Кадастровый номер
1	1	2	3	207А	82,4	77:04:0001018:18904
2	1	4	3	407А	81,8	77:04:0001018:18416
3	1	17	3	1707А	81,9	77:04:0001018:17817
4	1	17	3	1702А	82,3	77:04:0001018:17762
5	1	24	3	2402А	82,2	77:04:0001018:18258
6	4	10	3	1007Б	81	77:04:0001018:18475
7	4	12	3	1207Б	81,1	77:04:0001018:18492
8	4	13	3	1307Б	81,1	77:04:0001018:18501
9	4	14	3	1407Б	81,1	77:04:0001018:18510
10	4	14	3	1403Б	81,2	77:04:0001018:18506
11	4	15	3	1507Б	81,1	77:04:0001018:18519
12	4	17	3	1707Б	81,3	77:04:0001018:18536
13	4	17	3	1703Б	81,1	77:04:0001018:18532
14	4	20	3	2007Б	81,3	77:04:0001018:18563

15	4	20	3	2003Б	81,5	77:04:0001018:18558
16	7	11	3	1102В	80,4	77:04:0001018:18813
17	7	11	3	1106В	80,8	77:04:0001018:18818
18	7	13	3	1306В	80,7	77:04:0001018:18835

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ





Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки, существенно влияющих на его стоимость Оценщиком не обнаружено.

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

Экономический обзор

Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость

О ТЕКУЩЕЙ СИТУАЦИИ в российской экономике Август 2024 года

1. По оценке Минэкономразвития России, в августе 2024 года рост **ВВП** составил **+2,4% г/г** после +3,5% г/г в июле, с исключением сезонного фактора **-0,5% м/м SA** после +0,7% м/м SA в июле. Основная причина – сдвиг «вправо» уборочной кампании в сельском хозяйстве.

Оценки уточнены в связи с пересмотром данных Росстата по оптовой и розничной торговле, грузообороту транспорта.

В целом за 8 месяцев 2024 года, по оценке Минэкономразвития России, рост **ВВП** составил **+4,2% г/г**.

2. Индекс промышленного производства в августе вырос на **+2,7% г/г** после +3,3% г/г в июле. К уровню двухлетней давности темпы сохраняются на высоком уровне: **+9,4%** после +9,3% месяцем ранее. При этом с исключением сезонности в августе отмечался рост промышленного производства на **+0,8% м/м SA**. По итогам 8 месяцев 2024 года рост промышленности в целом составил **+4,5% г/г**.

3. Обрабатывающая промышленность в августе также сохранила высокий прирост выпуска: **+4,7% г/г** после +6,6% г/г в июле. К уровню двухлетней давности двузначный рост сохраняется: **+17,9%** после +18,6% месяцем ранее. С устранением сезонности рост на **+0,7% м/м SA**. В целом за 8 месяцев 2024 года рост обрабатывающего сектора составил **+8,1% г/г**.

Подробная информация по отдельным отраслям промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Август 2024 года».

4. Рост **объёма строительных работ** в августе 2024 года в годовом выражении составил **+0,1% г/г** после +0,5% г/г в июле. К уровню двухлетней давности рост на **+6,9%** после +9,1% месяцем ранее. В целом за 8 месяцев 2024 года объём строительных работ вырос на **+2,8% г/г**.

5. Объём **оптовой торговли** в августе вырос на **+0,8% г/г** после +6,3% г/г в июле. К уровню двухлетней давности рост на **+23,7%** после +32,0% месяцем ранее. В целом за 8 месяцев 2024 года объём оптовой торговли увеличился на **+8,7% г/г**.

6. Выпуск продукции **сельского хозяйства** в августе был ниже уровня прошлого года на **-14,7% г/г** *(в июле +5,2% г/г)*, что в основном обусловлено сдвигом «вправо» уборки зерновых и зернобобовых культур. В целом за 8 месяцев 2024 года объём выпуска продукции сельского хозяйства составил **-3,2% г/г**.

При этом, по предварительным данным Росстата, в августе увеличилось производство основных продуктов животноводства: производство **мяса** выросло на **+3,2% г/г**, **молока** – на **+0,4% г/г**, **яиц** – на **+0,1% г/г**.

7. В августе 2024 года **грузооборот транспорта** вырос на **+1,4% г/г** после +1,6% г/г в июле1. К уровню двухлетней давности темпы увеличились до **+1,6%** после +0,9% месяцем ранее. При этом существенно ускорился рост грузооборота по **автомобильному транспорту** до **+8,7% г/г** *(+6,8% г/г в июле)*. В целом за 8 месяцев 2024 года грузооборот транспорта вырос на **+0,5% г/г**.

1 Данные за май–июль 2024 года были скорректированы Росстатом в связи с уточнением респондентами ранее предоставленных данных.

2 В связи с уточнением ежеквартальных обследований малых предприятий и организаций, средняя численность работников которых не превышает 15 человек, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, динамика оборота розничной торговли, а также оборота общественного питания была скорректирована с апреля 2024 года. Кроме того, учтены изменения, внесённые респондентами в ранее представленные данные.

8. Суммарный оборот2 розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в августе вырос на **+4,7% г/г** в реальном выражении после +5,8% г/г месяцем ранее.

К уровню двухлетней давности – **+18,2%** после +19,1%. С исключением сезонности рост на **+0,2% м/м SA**. За 8 месяцев 2024 года потребительская активность выросла на **+7,0% г/г**.

Оборот розничной торговли в августе увеличился на **+5,1% г/г** в реальном выражении после +6,2% г/г в июле. К уровню двухлетней давности – **+20,2%** после +20,7% месяцем ранее. С учётом сезонного фактора отмечается увеличение оборота на **+0,2% м/м SA**. За 8 месяцев 2024 года оборот вырос на **+8,0% г/г**.

Объём **платных услуг населению** в августе вырос на **+2,0% г/г** после +3,6% г/г в июле. К уровню двухлетней давности – **+10,3%** после +12,2%. С учётом сезонности рост на **+0,1% м/м SA**. За 8 месяцев 2024 года прирост составил **+3,6% г/г**.

Оборот общественного питания в августе продемонстрировал ускорение темпов до **+13,0% г/г** после +10,8% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности рост на **+26,4%** после +28,5%. С исключением сезонного фактора **+1,4% м/м SA**. За 8 месяцев 2024 года оборот увеличился на **+8,5% г/г**.

9. Инфляция в августе составила **9,05% г/г** после 9,13% г/г в июле. По состоянию на 30 сентября 2024 года инфляция год к году **8,57% г/г** *(на 23 сентября 8,59% г/г).* С начала года по 30 сентября потребительские цены выросли на **5,72%**.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в августе составил **+10,0% г/г** после +12,3% г/г в июле. В целом по **промышленности** в августе индекс вырос на **+10,2% г/г** после +13,7% г/г месяцем ранее.

10. На рынке труда **уровень безработицы** третий месяц подряд держится на исторических минимумах – в **2,4%** от рабочей силы в августе.

Рост заработной платы в июле *(по последним оперативным данным)* **в номинальном выражении** составил **+18,0% г/г** после +15,3% г/г месяцем ранее, **в реальном выражении** – **+8,1% г/г** после +8,8% г/г, а её размер составил **85 017 рублей**. За 7 месяцев 2024 года рост номинальной заработной платы составил **+18,1% г/г**, реальной заработной платы – **+9,2% г/г**.

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.-авг.24	авг.24	июль.24	II кв. 24	июнь.24	май.24	апр.24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Экономическая активность														
ВВП	4,2	2,4	3,5	4,1	3,2	4,7	4,6	5,4	3,6	4,9	5,7	5,1	-1,6	-1,2
Сельское хозяйство	-3,2	-14,7	5,2	0,7	-0,3	1,8	1,4	1,2	-6,3	-5,7	2,4	1,1	1,6	11,3
Строительство	2,8	0,1	0,5	4,1	1,2	7,0	4,5	3,5	7,9	6,6	7,5	9,1	10,0	7,5
Оптовая торговля	8,7	0,8	6,3	9,1	2,6	12,0	13,4	12,6	8,9	16,1	21,9	11,7	-12,8	-16,2
Суммарный оборот	7,0	4,7	5,8	6,8	5,9	6,9	7,6	8,5	8,0	10,5	12,6	10,7	-2,4	-3,3
Розничная торговля	8,0	5,1	6,2	7,5	6,4	7,7	8,4	10,4	8,0	11,7	14,0	11,2	-5,5	-6,5
Платные услуги населению	3,6	2,0	3,6	4,2	3,4	4,3	4,9	3,6	6,9	6,7	7,9	7,6	5,2	5,0
Общественное питание	8,5	13,0	10,8	9,3	10,6	7,8	9,3	5,3	13,9	10,5	12,4	19,9	13,9	7,6
Грузооборот транспорта	0,5	1,4	1,6	-0,6	-0,8	0,7	-1,8	0,9	-0,6	1,9	0,0	-2,5	-1,6	-2,3
Инвестиции в основной капитал	10,9[1]	-	-	8,3	-	-	-	14,5	9,8	8,6	14,5	13,3	1,0	6,7
Промышленное производство	4,5	2,7	3,3	4,4	2,7	5,8	4,8	5,7	4,1	4,9	6,2	6,0	-0,7	0,7
Добыча полезных ископаемых	-0,4	0,1	-2,2	-1,3	-2,3	-0,3	-1,2	0,8	-1,3	-0,7	-1,4	0,2	-3,4	1,5
Обрабатывающие производства	8,1	4,7	6,6	8,5	5,7	10,2	9,8	9,5	8,6	9,0	12,3	11,3	1,5	0,3
Инфляция														
Индекс потребительских цен	8,2	9,1 / 8,6[2]	9,1	8,3	8,6	8,3	7,8	7,6	7,4	7,2	5,2	2,7	8,6	11,9
Индекс цен производителей														
Промышленность	16,1	10,2	13,7	16,2	14,0	16,2	18,4	19,3	4,0	20,9	10,4	-5,7	-7,7	11,4
Добыча полезных ископаемых	33,1	10,5	23,1	35,4	28,7	33,8	44,5	45,3	4,2	50,1	23,1	-16,5	-26,2	14,7
Обрабатывающие производства	13,2	10,0	12,3	12,8	11,8	13,0	13,6	15,0	2,8	14,5	6,7	-4,7	-4,3	11,3

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.–авг.24	авг.24	июль.24	II кв. 24	июнь.24	май.24	апр.24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Рынок труда и доходы населения														
Реальная заработная плата														
в % к соотв. периоду предыдущего года	9,2[1]	-	6,1	7,8	6,2	8,8	8,5	11,0	8,2	8,5	8,7	11,4	1,9	0,3
Номинальная заработная плата														
рублей	83 817[1]	-	85 017	86 495	89 145	86 384	83 675	80 582	74 854	83 684	70 639	73 534	66 778	65 338
в % к соотв. периоду предыдущего года	18,1[1]	-	18,0	16,7	15,3	17,8	17,0	19,5	14,6	16,3	14,3	14,4	10,7	14,1
Реальные денежные доходы														
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,4[1]	-	-	7,7	-	-	-	7,1	5,6	6,9	6,0	4,7	4,2	4,0
Реальные располагаемые денежные доходы														
в % к соотв. периоду предыдущего года	8,1[1]	-	-	9,6	-	-	-	6,4	5,8	7,0	5,5	3,3	7,3	4,5
Численность рабочей силы														
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,1	-0,2	0,0	0,4	0,5	0,4	0,2	0,0	0,5	0,9	0,7	0,4	0,2	-0,4
млн чел.	76,0	76,4	76,3	76,1	76,3	76,1	76,0	75,5	76,0	76,4	76,4	75,8	75,6	75,6
млн чел. (SA)	76,1	75,9	76,1	76,2	76,2	76,2	76,1	76,1	-	76,1	76,1	76,0	76,1	-
Численность занятых														
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,8	0,4	0,8	1,0	1,2	1,0	0,9	0,7	1,4	1,7	1,6	1,2	0,9	0,5
млн чел.	74,0	74,5	74,4	74,2	74,4	74,1	74,0	73,4	73,6	74,1	74,1	73,4	72,9	72,6
млн чел. (SA)	74,1	74,1	74,2	74,2	74,3	74,2	74,1	74,0	-	73,9	73,8	73,5	73,4	-
Численность безработных														
в % к соотв. периоду предыдущего года	-19,9	-18,8	-18,1	-19,3	-20,9	-16,7	-20,5	-21,2	-19,7	-21,0	-21,9	-19,8	-16,3	-18,6
млн чел.	2,0	1,8	1,9	1,9	1,9	2,0	2,0	2,1	2,4	2,2	2,3	2,4	2,7	3,0
млн чел. (SA)	2,0	1,9	1,9	2,0	1,9	2,0	2,0	2,1	-	2,2	2,3	2,5	2,6	-
Уровень занятости														
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,3	61,3	61,3	61,3	61,4	61,3	61,3	61,1	-	61,0	60,9	60,7	60,6	-
Уровень безработицы														
в % к рабочей силе	2,6	2,4	2,4	2,6	2,4	2,6	2,6	2,8	3,2	2,9	3,0	3,2	3,5	4,0
SA	2,6	2,5	2,5	2,6	2,5	2,7	2,6	2,7	-	2,9	3,0	3,2	3,5	-

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

[1] *Январь–июль 2024 г.*
[2] *В августе / по состоянию на 30 сентября 2024 г.*
[3] *Январь–июль 2024 г.*

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.–авг.24	авг.24	июль.24	II кв. 24	июнь.24	май.24	апр.24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Промышленное производство	**4,5**	**2,7**	**3,3**	**4,4**	**2,7**	**5,8**	**4,8**	**5,7**	**4,1**	**4,9**	**6,2**	**6,0**	**-0,7**	**0,7**
Добыча полезных ископаемых	**-0,4**	**0,1**	**-2,2**	**-1,3**	**-2,3**	**-0,3**	**-1,2**	**0,8**	**-1,3**	**-0,7**	**-1,4**	**0,2**	**-3,4**	**1,5**
добыча угля	0,5	-3,6	-4,4	-1,2	-0,7	-0,7	-2,2	5,2	0,3	-3,5	1,1	7,1	-2,9	-1,5
добыча сырой нефти и природного газа	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	1,0
добыча металлических руд	1,5	4,6	-1,1	0,9	0,3	0,8	1,5	1,9	-1,7	0,0	-1,9	-0,7	-4,3	-3,4
добыча прочих полезных ископаемых	-2,7	-2,5	-10,2	-5,0	-11,6	4,3	-8,3	3,2	-3,4	-3,1	0,5	-10,4	-0,3	7,8
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	2,4	8,5	-2,7	-1,7	-5,3	1,5	-1,2	6,8	0,3	4,8	3,0	0,5	-8,2	5,2
Обрабатывающие производства	**6,1**	**4,7**	**6,6**	**8,5**	**5,7**	**10,2**	**9,8**	**9,5**	**8,6**	**9,0**	**12,3**	**11,3**	**1,5**	**6,3**
пищевая промышленность	**4,9**	**3,2**	**0,9**	**5,2**	**2,9**	**5,5**	**7,3**	**6,9**	**5,2**	**3,4**	**6,7**	**6,3**	**4,6**	**1,6**
в т.ч.														
пищевые продукты	4,4	2,8	-1,5	5,7	3,5	6,7	6,9	6,0	6,6	5,4	9,2	6,4	5,4	1,1
напитки	10,2	8,6	14,7	4,6	3,3	0,7	10,4	16,2	1,1	1,5	-2,9	3,5	2,9	6,7
табачные изделия	-4,4	-7,9	1,9	-3,6	-11,6	-3,4	3,8	-8,3	-10,0	-31,0	-11,5	15,1	-6,2	-6,9
лёгкая промышленность	**4,4**	**2,6**	**0,6**	**3,2**	**2,5**	**2,8**	**4,5**	**7,9**	**10,4**	**10,8**	**14,0**	**11,0**	**5,6**	**4,5**
в т.ч.														
текстильные изделия	6,0	0,8	3,7	7,9	13,2	7,1	3,9	6,8	3,4	7,5	6,8	0,6	-1,3	-3,8
одежда	3,5	6,8	1,7	1,7	-1,2	0,4	5,9	4,9	13,3	10,1	17,4	16,4	9,3	9,1
кожа и изделия из неё	3,9	-6,1	-8,5	-1,5	-7,5	1,2	1,9	18,3	15,6	19,3	18,1	16,0	8,6	7,3
деревообрабатывающий комплекс	**6,4**	**1,5**	**4,3**	**6,1**	**6,2**	**5,4**	**6,7**	**9,7**	**1,5**	**9,7**	**7,1**	**-0,1**	**-9,5**	**-2,0**
в т.ч.														
обработка древесины и производство изделий из неё	4,7	-2,3	1,4	4,7	6,2	2,7	5,2	8,7	-1,1	9,4	13,1	-3,7	-19,2	-10,0
бумага и бумажные изделия	6,5	3,9	6,5	4,6	4,9	4,8	4,1	9,6	2,2	7,7	0,7	4,8	-4,6	-0,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	11,0	3,6	4,4	14,8	10,3	14,6	19,7	12,7	5,9	17,0	12,3	-6,8	0,1	13,5
производство кокса и нефтепродуктов	**-2,7**	**1,1**	**-2,7**	**-2,4**	**-4,6**	**1,6**	**-4,2**	**-4,1**	**2,5**	**-1,1**	**0,4**	**8,0**	**3,4**	**-0,6**
химический комплекс	**5,2**	**4,7**	**4,3**	**4,1**	**2,4**	**6,4**	**3,6**	**6,9**	**4,9**	**9,7**	**9,0**	**7,0**	**-5,1**	**-0,3**
в т.ч.														
химические вещества и химические продукты	3,9	3,3	1,6	2,3	0,2	3,9	2,6	6,4	5,2	7,9	7,8	8,9	-3,2	-2,4
лекарственные средства и медицинские материалы	14,8	19,2	20,5	15,7	16,0	23,1	8,8	10,6	-0,4	18,9	7,4	-6,9	-16,1	9,3
резиновые и пластмассовые изделия	2,7	-1,8	1,7	1,9	-0,2	2,5	3,5	5,9	8,1	9,4	14,8	10,8	-3,4	0,2

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.–авг.24	авг.24	июль.24	II кв. 24	июнь.24	май.24	апр.24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
производство прочей неметаллической минеральной продукции	5,1	1,9	3,7	3,9	0,6	4,0	8,0	9,1	1,1	2,8	3,7	2,4	-6,5	3,9
металлургический комплекс	8,6	1,5	8,2	10,6	7,8	15,3	9,0	10,0	9,1	5,9	10,5	14,4	6,6	2,7
в т.ч.														
металлургия	0,0	-0,8	1,9	0,2	-1,1	0,8	0,9	-0,6	2,9	1,4	1,4	7,8	1,5	-0,8
готовые металлические изделия	34,9	8,7	27,8	42,7	35,1	59,9	34,0	42,5	28,0	19,6	38,4	35,4	22,3	13,4
машиностроительный комплекс	19,5	11,6	14,9	18,0	12,5	13,3	29,9	27,4	24,3	23,4	43,1	35,5	6,6	-5,9
в т.ч.														
компьютеры, электроника, оптика	32,7	12,9	39,5	31,1	23,7	28,1	43,5	42,5	36,2	31,6	47,5	42,8	23,0	9,4
электрооборудование	7,3	0,8	7,6	5,1	2,4	3,9	9,4	12,8	20,8	16,0	24,5	36,1	8,4	1,1
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-3,1	-16,7	-1,4	-5,2	-15,0	-7,4	8,8	5,0	5,9	6,0	15,7	5,8	-4,8	-0,7
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	21,8	3,4	18,4	18,4	18,7	2,2	35,1	35,4	16,0	40,5	52,7	55,8	-39,2	-44,2
прочие транспортные средства и оборудование	23,7	32,7	5,2	23,8	18,2	21,5	34,4	28,0	30,2	19,5	54,7	34,1	23,4	-2,1
прочие производства	5,8	-0,3	6,9	6,8	4,1	6,7	10,2	6,7	7,0	8,1	18,9	6,3	-4,9	0,0
в т.ч.														
мебель	10,2	2,0	7,5	8,6	-1,4	12,5	15,9	16,7	16,4	29,2	30,8	18,3	-10,5	10,7
прочие готовые изделия	11,0	10,8	8,3	13,2	5,6	16,0	18,9	9,5	13,7	15,5	29,6	14,0	-4,1	1,7
ремонт и монтаж машин и оборудования	4,0	-2,6	6,5	5,4	5,1	3,9	7,5	4,1	3,8	2,3	14,5	2,4	-3,8	-2,6
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	3,4	0,2	4,1	2,2	4,1	4,2	-0,9	4,7	0,0	1,0	0,1	-0,5	-0,6	0,5
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	1,2	-1,2	2,5	1,1	3,1	1,6	-1,2	1,6	0,0	5,4	4,2	-0,8	-8,6	-3,2

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

**С марта 2023 года предоставление и распространение информации по показателю приостановлено (распоряжения Правительства РФ от 26.04.2023 № 1074-р).*

О ДИНАМИКЕ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА Август 2024 года

1. Индекс промышленного производства в августе вырос на **+2,7% г/г** после +3,3% г/г в июле. К уровню двухлетней давности темпы сохраняются на высоком уровне: **+9,4%** после +9,3% месяцем ранее. При этом с исключением сезонности в августе отмечался рост промышленного производства на **+0,8% м/м SA**.

По итогам 8 месяцев 2024 года рост промышленности в целом составил **+4,5% г/г**.

2. Обрабатывающая промышленность в августе также сохранила высокий прирост выпуска: **+4,7% г/г** после +6,6% г/г в июле. К уровню двухлетней давности двузначный рост сохраняется: **+17,9%** после +18,6% месяцем ранее. С устранением сезонности рост на **+0,7% м/м SA**.

В целом за 8 месяцев 2024 года рост обрабатывающего сектора составил **+8,1% г/г**.

2.1. Основным драйвером роста продолжает оставаться **машиностроительный комплекс** – он обеспечил **около 40%** совокупного роста выпуска обрабатывающих производств в августе *(вклад в рост обрабатывающего сектора +1,9 п.п.)*.

Темпы роста комплекса в августе остаются двузначными: **+11,6% г/г** после +14,9% г/г в июле. К уровню двухлетней давности в августе в целом по комплексу рост на **+55,5%** после +74,8% в июле.

Практически все подотрасли комплекса нарастили объём выпуска. При этом в **производстве прочих транспортных средств и оборудования** прирост выпуска существенно ускорился – до **+32,7% г/г** после +5,2% г/г месяцем ранее *(основной фактор – рост отгрузки железнодорожной техники)*.

По итогам 8 месяцев 2024 года в целом по комплексу рост составил **+19,5% г/г**.

2.2. Выпуск **металлургического комплекса** в августе вырос на **+1,5% г/г** после +8,2% г/г в предыдущем месяце *(вклад в рост обрабатывающего сектора +0,3 п.п.)*. К уровню двухлетней давности рост ускорился до **+16,5%** после +12,6% месяцем ранее.

В целом за 8 месяцев 2024 года рост металлургического комплекса составил **+8,6% г/г**. 25 сентября 2024 г.

2.3. Рост производства в **пищевой промышленности** в августе ускорился до **+3,2% г/г** после +0,9% г/г в июле *(вклад в рост обрабатывающего сектора +0,5 п.п.)* за счёт увеличения **производства пищевых продуктов** (**+2,8% г/г** после -1,5% г/г месяцем ранее). В **производстве напитков** прирост выпуска сохранился на высоком уровне (**+8,6% г/г** после +14,7% г/г). К уровню двухлетней давности в целом по комплексу рост выпуска составил **+9,9%** после +10,4% месяцем ранее.

В целом за 8 месяцев 2024 года рост пищевой промышленности составил **+4,9% г/г**.

2.4. Рост **химической промышленности** в августе также ускорился до **+4,7% г/г** после +4,3% г/г в июле *(вклад в рост обрабатывающего сектора +0,5 п.п.)*. Увеличение выпуска наблюдается в производстве **химических веществ и продуктов** (**+3,3% г/г** после +1,6% г/г месяцем ранее) и в производстве **лекарственных средств** (**+19,2% г/г** после +20,5% г/г). К уровню двухлетней давности в целом по комплексу прирост выпуска был на уровне **+13,3%** после +14,4% месяцем ранее.

В целом за 8 месяцев 2024 года рост химической промышленности составил **+5,2% г/г**.

2.5. Деревообрабатывающий комплекс в августе вырос на **+1,5% г/г** после +4,3% г/г *(вклад в рост обрабатывающего сектора +0,1 п.п.)*. К уровню двухлетней давности в целом по комплексу рост на **+8,3%** после +12,6% месяцем ранее.

В целом за 8 месяцев 2024 года рост деревообрабатывающего комплекса составил **+6,4% г/г**.

2.6. Положительный вклад в динамику обрабатывающего сектора в августе внёс и **нефтеперерабатывающий комплекс** *(вклад в рост обрабатывающего сектора +0,3 п.п.),* рост которого составил **+1,1% г/г** после -2,7% г/г в июле. К уровню двухлетней давности выпуск увеличился на **+1,9%** после -1,8% в июле.

В целом за 8 месяцев 2024 года динамика выпуска в нефтеперерабатывающем комплексе составила **-2,7% г/г**.

3. Добывающий сектор в августе вышел из зоны отрицательных значений – рост на **+0,1% г/г** после -2,2% г/г в июле. В частности, увеличилась **добыча металлических руд** – рост на **+4,6% г/г** после -1,1% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности в целом по сектору выпуск в августе составил **-1,4%** после -3,9% месяцем ранее. С устранением сезонного фактора добывающий сектор показал рост на **+1,3% м/м SA**.

По итогам 8 месяцев 2024 года динамика производства в добывающем секторе в целом составила **-0,4% г/г**.

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.–авг.24	авг.24	июль.24	II кв. 24	июнь.24	май.24	апр.24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Промышленное производство	**4,5**	**2,7**	**3,3**	**4,4**	**2,7**	**5,8**	**4,8**	**5,7**	**4,1**	**4,9**	**6,2**	**6,0**	**-0,7**	**0,7**
Добыча полезных ископаемых	**-0,4**	**0,1**	**-2,2**	**-1,3**	**-2,3**	**-0,3**	**-1,2**	**0,8**	**-1,3**	**-0,7**	**-1,4**	**0,2**	**-3,4**	**1,5**
добыча угля	0,5	-3,6	-4,4	-1,2	-0,7	-0,7	-2,2	5,2	0,3	-3,5	1,1	7,1	-2,9	-1,5
добыча сырой нефти и природного газа	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	1,0
добыча металлических руд	1,5	4,6	-1,1	0,9	0,3	0,8	1,5	1,9	-1,7	0,0	-1,9	-0,7	-4,3	-3,4
добыча прочих полезных ископаемых	-2,7	-2,5	-10,2	-5,0	-11,6	4,3	-6,3	3,2	-3,4	-3,1	0,5	-10,4	-0,3	7,8
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	2,4	8,5	-2,7	-1,7	-5,3	1,5	-1,2	6,8	0,3	4,8	3,0	0,5	-8,2	5,2
Обрабатывающие производства	**8,1**	**4,7**	**6,6**	**8,5**	**5,7**	**10,2**	**9,8**	**9,5**	**8,6**	**9,0**	**12,3**	**11,3**	**1,5**	**0,3**
пищевая промышленность	4,9	3,2	0,9	5,2	2,9	5,5	7,3	6,9	5,2	3,4	6,7	6,3	4,6	1,6
в т.ч.														
пищевые продукты	4,4	2,8	-1,5	5,7	3,5	6,7	6,9	6,0	6,6	5,4	9,2	6,4	5,4	1,1
напитки	10,2	8,6	14,7	4,6	3,3	0,7	10,4	16,2	1,1	1,5	-2,9	3,5	2,9	6,7
табачные изделия	-4,4	-7,9	1,9	-3,6	-11,6	-3,4	3,8	-6,3	-10,0	-31,0	-11,5	15,1	-6,2	-6,9
лёгкая промышленность	4,4	2,6	0,6	3,2	2,5	2,8	4,5	7,9	10,4	10,8	14,0	11,0	5,6	4,5
в т.ч.														
текстильные изделия	6,0	0,8	3,7	7,9	13,2	7,1	3,9	6,8	3,4	7,5	6,8	0,6	-1,3	-3,8
одежда	3,5	6,8	1,7	1,7	-1,2	0,4	5,9	4,9	13,3	10,1	17,4	16,4	9,3	9,1
кожа и изделия из неё	3,9	-6,1	-8,5	-1,5	-7,5	1,2	1,9	18,3	15,6	19,3	18,1	16,0	8,6	7,3
деревообрабатывающий комплекс	6,4	1,5	4,3	6,1	6,2	5,4	6,7	9,7	1,5	9,7	7,1	-0,1	-9,5	-2,0
в т.ч.														
обработка древесины и производство изделий из неё	4,7	-2,3	1,4	4,7	6,2	2,7	5,2	8,7	-1,1	9,4	13,1	-3,7	-19,2	-10,0
бумага и бумажные изделия	6,5	3,9	6,5	4,6	4,9	4,8	4,1	9,6	2,2	7,7	0,7	4,8	-4,6	-0,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	11,0	3,6	4,4	14,8	10,3	14,6	19,7	12,7	5,9	17,0	12,3	-6,8	0,1	13,5
производство кокса и нефтепродуктов	-2,7	1,1	-2,7	-2,4	-4,6	1,6	-4,2	-4,1	2,5	-1,1	0,4	8,0	3,4	-0,6
химический комплекс	5,2	4,7	4,3	4,1	2,4	6,4	3,6	6,9	4,9	9,7	9,0	7,0	-5,1	-0,3
в т.ч.														
химические вещества и химические продукты	3,9	3,3	1,6	2,3	0,2	3,9	2,6	6,4	5,2	7,9	7,8	8,9	-3,2	-2,4
лекарственные средства и медицинские материалы	14,8	19,2	20,5	15,7	16,0	23,1	8,8	10,6	-0,4	18,9	7,4	-6,9	-16,1	9,3
резиновые и пластмассовые изделия	2,7	-1,6	1,7	1,9	-0,2	2,5	3,5	5,9	8,1	9,4	14,8	10,8	-3,4	0,2

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.–авг.24	авг.24	июль.24	II кв. 24	июнь.24	май.24	апр.24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
производство прочей неметаллической минеральной продукции	5,1	1,9	3,7	3,9	0,6	4,0	8,0	9,1	1,1	2,8	3,7	2,4	-6,5	3,9
металлургический комплекс	8,6	1,5	8,2	10,6	7,8	16,3	9,0	10,0	9,1	6,9	10,5	14,4	6,6	2,7
в т.ч.														
металлургия	0,0	-0,8	1,9	0,2	-1,1	0,8	0,9	-0,6	2,9	1,4	1,4	7,6	1,5	-0,8
готовые металлические изделия	34,9	8,7	27,8	42,7	35,1	59,9	34,0	42,5	28,0	19,6	38,4	35,4	22,3	13,4
машиностроительный комплекс	19,5	11,6	14,9	18,0	12,5	13,3	29,9	27,4	24,3	23,4	43,1	35,5	6,6	-5,9
в т.ч.														
компьютеры, электроника, оптика	32,7	12,9	39,5	31,1	23,7	28,1	43,5	42,5	36,2	31,6	47,5	42,8	23,0	9,4
электрооборудование	7,3	0,8	7,6	5,1	2,4	3,9	9,4	12,8	20,8	16,0	24,5	36,1	8,4	1,1
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-3,1	-18,7	-1,4	-5,2	-15,0	-7,4	8,8	5,0	5,9	6,0	15,7	5,8	-4,8	-0,7
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	21,8	3,4	18,4	18,4	18,7	2,2	35,1	35,4	16,0	40,5	52,7	55,8	-39,2	-44,2
прочие транспортные средства и оборудование	23,7	32,7	5,2	23,6	16,2	21,5	34,4	28,0	30,2	19,5	54,7	34,1	23,4	-2,1
прочие производства	5,8	-0,3	6,9	6,8	4,1	6,7	10,2	6,7	7,0	8,1	18,9	6,3	-4,9	0,0
в т.ч.														
мебель	10,2	2,0	7,5	6,6	-1,4	12,5	15,9	16,7	16,4	29,2	30,8	18,3	-10,5	10,7
прочие готовые изделия	11,0	10,8	8,3	13,2	5,6	16,0	18,9	9,5	13,7	15,5	29,6	14,0	-4,1	1,7
ремонт и монтаж машин и оборудования	4,0	-2,6	6,5	5,4	5,1	3,9	7,5	4,1	3,8	2,3	14,5	2,4	-3,8	-2,6
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	3,4	0,2	4,1	2,2	4,1	4,2	-8,9	4,7	0,0	1,0	0,1	-0,5	-0,6	0,5
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	1,2	-1,2	2,5	1,1	3,1	1,6	-1,2	1,6	0,0	5,4	4,2	-0,8	-8,6	-3,2

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

С марта 2023 г. предоставление и распространение информации по показателю приостановлено (распоряжение Правительства РФ от 26.04.2023 № 1074-р)

О ТЕКУЩЕЙ ЦЕНОВОЙ СИТУАЦИИ

На неделе с 24 по 30 сентября 2024 года потребительская инфляция составила 0,19%.

В секторе продовольственных товаров на отчетной неделе цены изменились на 0,13%: продолжилось снижение цен на плодоовощную продукцию (-0,72%), на остальные продукты питания темпы роста цен снизились до 0,20%.

В сегменте непродовольственных товаров темпы роста цен сохранились на уровне предыдущей недели (0,12%): снизились темпы роста цен на электро-и бытовые приборы, медикаменты и строительные материалы.

В секторе услуг1 цены изменились на 0,45% на фоне динамики цен на авиабилеты на внутренние рейсы (6,50%), при этом сохранилось снижение цен на услуги санаториев (-0,11%) и гостиниц (-0,43%).

Потребительская инфляция с 24 по 30 сентября

1. За период с 24 по 30 сентября 2024 года инфляция составила 0,19%.

2. В сегменте продовольственных товаров цены изменились на 0,13%. Сохранилось снижение цен на плодоовощную продукцию сохранилась (-0,72%): снизились цены на помидоры, продолжилось удешевление картофеля, овощей «борщевого набора» и яблок. На продукты питания за исключением плодоовощной продукции темпы роста цен снизились до 0,20%. Замедлился рост цен на свинину, ускорилось удешевление мяса кур. Снизились темпы роста цен на яйца и муку. Темпы роста цен на хлебобулочные изделия сохранились на уровне предыдущей недели. Продолжил дешеветь сахар.

3. В сегменте непродовольственных товаров темпы роста цен сохранились на уровне предыдущей недели (0,12%). Подешевели легковые автомобили (-0,01%). На электро- и бытовые приборы сцены практически не изменились (0,01%). Замедлился рост цен на медикаменты (0,45%) и строительные материалы (0,15%). На бензин рост цен на уровне предыдущей недели (0,14%), на дизель темпы роста цен снизились (0,04%).

4. В сегменте регулируемых, туристических и бытовых услуг темпы роста цен составили 0,45% при изменении цен на авиабилеты на внутренние рейсы (6,50%). Продолжилось удешевление услуг санаториев (-0,11%) и гостиниц (-0,43%). На наблюдаемые бытовые услуги рост цен замедлился до 0,19%.

5. В период с 24 по 30 сентября на мировых рынках продовольствия единая динамика изменения цен отсутствовала. Цены варьировались в диапазоне от -3,0% до +3,4% (от +0,2% до +12,9% неделей ранее). В годовом выражении в сентябре продовольственные товары подешевели на 12,1% г/г.

После стабилизации неделей ранее выросли цены на **кукурузу** (+3,0%). Продолжили увеличиваться котировки на **пшеницу** в США (+1,0%) и Франции (+1,2%), **соевые бобы** (+1,4%) и **пальмовое масло** (+3,4%). Снизились цены на **белый сахар** (-3,0%), **сахар-сырец** (-

2,8%) и **говядину** (-0,4%) после роста неделей ранее. Стоимость **соевого масла** и **свинины** стабилизировалась.

6. На мировом рынке удобрений цены как **смешанных**, так и **азотных** удобрений стабилизировались. В годовом выражении в сентябре удобрения подешевели на 5,6% г/г.

7. На мировом рынке черных металлов цены выросли на 10,8% (-1,1% неделей ранее) в связи с удорожанием **железной руды** (+18,2%), **металлопроката** (+15,9%), **металлолома** (+6,1%) и **арматуры** (+2,9%). В годовом выражении в сентябре цены на черные металлы были ниже уровня цен прошлого года на 7,7% г/г.

8. На мировом рынке цветных металлов цены продемонстрировали рост на 2,6% (+1,0% неделей ранее) в связи с увеличением стоимости **алюминия** (+2,1%), **меди** (+0,9%) и **никеля** (+4,9%). В годовом выражении в сентябре цены на цветные металлы были выше цен прошлого года на 2,2% г/г.

О ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ ИНФЛЯЦИИ С 24 ПО 30 СЕНТЯБРЯ (РОССТАТ)

	2024 год на 30 сен						2023 год
	г/г	с начала месяца	24 - 30 сен	17 - 23 сен	на 30 сентября (с нач. года)	август (м/м)	сентябрь (м/м)
Индекс потребительских цен	**8,57**	**0,43**	**0,19**	**0,06**	**5,72**	**0,20**	**0,87**
Продовольственные товары	**9,14**	**0,33**	**0,13**	**0,09**	**4,48**	**-0,01**	**0,86**
- без плодоовощной продукции	*8,31*	*0,82*	*0,20*	*0,21*	*4,97*	*0,56*	*0,94*
- плодоовощная продукция	*12,21*	*-5,71*	*-0,72*	*-1,43*	*-1,63*	*-3,96*	*0,24*
Непродовольственные товары	**5,48**	**0,51**	**0,12**	**0,12**	**3,92**	**0,60**	**1,09**
- без бензина	*5,50*	*0,45*	*0,12*	*0,12*	*3,35*	*0,51*	*0,94*
- бензин автомобильный	*5,29*	*0,94*	*0,14*	*0,14*	*7,70*	*1,22*	*2,11*
Услуги (туристические, регулируемые, бытовые)	***10,97***	***0,24***	***0,45***	***-0,17***	***9,35***	***-0,32***	***0,06***
	с начала месяца	**24 - 30 сен**		**17 - 23 сен**		**август (м/м)**	**сентябрь (м/м)**
Основные социально значимые продовольственные товары							
Мясо и птица							
Свинина	1,68	0,31		0,49		1,71	1,40
Говядина	0,91	0,30		0,22		0,40	1,39
Баранина	0,51	0,21		0,18		0,24	1,53
Куры	-1,12	-0,35		-0,19		-0,48	5,67
Хлеб и хлебобулочные изделия, крупы, мука							
Хлеб	1,51	0,32		0,37		0,89	1,05
Пшено	1,48	0,51		0,38		0,25	0,93
Мука	0,61	0,10		0,57		1,37	0,30
Рис	0,48	0,05		0,16		0,46	2,43
Крупа гречневая	-0,94	0,02		-0,55		0,56	0,39
Прочие продовольственные товары							
Масло сливочное	4,70	0,96		1,30		2,91	0,27
Молоко	3,18	0,64		0,63		1,23	0,05
Рыба	1,11	0,22		0,20		0,95	-0,04
Масло подсолнечное	0,80	0,28		0,45		1,02	2,74
Соль	0,32	0,14		-0,07		0,83	1,12
Вермишель	0,17	-0,26		0,18		0,37	-1,08
Яйца	-0,06	0,10		0,14		-1,76	7,83
Чай	-0,11	-0,14		0,16		0,68	0,88
Сахар	-3,11	-0,75		-0,72		-0,42	-0,82
Детское питание							
Консервы мясные	0,69	0,02		0,49		0,99	0,18
Смеси сухие молочные	0,02	-0,17		0,21		-0,17	0,78
Консервы фруктово-ягодные	-0,23	-0,51		-0,33		0,71	0,29
Консервы овощные	-1,49	-0,41		-0,94		0,95	0,26
Плодоовощная продукция							
Огурцы	6,46	2,28		0,55		0,97	13,16
Томаты	2,05	-0,12		1,24		-6,00	21,72
Яблоки	-7,66	-1,13		-1,95		-2,97	-9,64
Лук	-8,28	-1,74		-1,97		-3,86	-13,55
Картофель	-13,74	-2,08		-3,92		-9,17	-13,92
Морковь	-14,29	-2,38		-3,08		-12,26	-17,65
Капуста	-21,78	-3,69		-6,50		2,45	-22,70
Отдельные непродовольственные товары							
Медикаменты	1,67	0,46		0,66		0,45	1,16
Бензин	0,94	0,14		0,14		1,22	2,11
Строительные материалы	0,68	0,15		0,17		0,49	0,87
Автомобиль иностранный	0,09	-0,03		0,01		0,30	0,87
Автомобиль отечественный	0,01	0,00		0,00		1,36	1,21
Отдельные услуги							
Бытовые	0,79	0,19		0,23		0,55	0,94
Туристические	0,51	2,73		-1,40		-6,21	-3,46
Регулируемые	0,02	0,00		0,01		0,16	0,09

О МИРОВЫХ ЦЕНАХ С 24 ПО 30 СЕНТЯБРЯ

	2024 г.									23/22
	с начала месяца	*30.09.2024*	*24.09.2024*	*24-30 сен*	*17-23 сен*	*сентябрь (с нач. года)*	*сентябрь (г/г)*	*сентябрь (м/м)*	*август (м/м)*	
Продовольствие										
Пшеница (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	5,9	**215**	212	1,0	1,2	-7,0	-1,0	3,8	0,8	-28,0
Пшеница (Франция 1 мес фьючерс), долл./т	8,9	**247**	245	1,2	0,4	0,8	-3,5	4,0	-5,0	-26,2
Кукуруза (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	5,7	**167**	162	3,0	0,2	-10,0	-14,5	1,9	-2,4	-18,4
Белый сахар (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т	5,6	**578**	595	-3,0	9,1	-3,1	-24,0	6,2	-5,2	23,0
Сахар-сырец (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т	15,9	**495**	510	-2,8	12,9	9,2	-22,3	12,0	-4,6	27,6
Соевые бобы (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	5,7	**388**	383	1,4	3,3	-18,3	-23,6	2,2	-10,5	-8,0
Соевое масло (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	3,1	**955**	955	-0,1	4,9	-10,1	-32,3	1,9	-13,1	-18,1
Канадский рапс (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т	-1,9	**447**	449	-0,6	2,7	-8,7	-22,8	-0,2	-5,9	-25,5
Пальмовое масло (Роттердам CIF Малайзия/Индонезия), долл./т	11,3	**1230**	1190	3,4	2,6	31,6	19,4	8,1	3,6	-28,5
Говядина (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	3,0	**5399**	5419	-0,4	1,5	9,8	-7,0	-1,0	-6,1	30,9
Свинина (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	0,0	**1813**	1811	0,1	0,6	21,0	-2,1	-4,0	-7,1	-17,1
Индекс продовольственных цен ФАО										
м/м	-	-	-	-	-	-	-	-	-0,3	-
г/г	-	-	-	-	-	-	-	-	-1,1	-13,8
Удобрения										
Смешанные удобрения (диаммонийфосфат), Чикаго фьючерс, долл./т	-3,4	**538**	537	0,2	-3,2	-7,0	4,8	2,5	-0,8	-29,4
Азотные удобрения (мочевина), Чикаго фьючерс, долл./т	2,5	**315**	316	-0,1	0,2	-0,9	-16,0	0,8	-0,3	-44,5
Черные и цветные металлы										
Железная руда (фьючерс Далянь), долл./т	7,2	**114**	97	18,2	-4,5	-16,6	-14,9	-3,9	-7,5	3,7
Лом черных металлов (фьючерс LME), долл./т	5,8	**392**	369	6,1	-0,1	-3,6	-1,5	-1,2	-3,7	-11,4
Арматура (фьючерс LME), долл./т	4,7	**595**	578	2,9	0,2	-0,8	2,1	1,5	-1,3	-14,9
Прокат (фьючерс Китай LME), долл./т	10,6	**524**	452	15,9	-0,1	-9,1	-16,3	-3,9	-7,0	-15,0
Алюминий (фьючерс LME), долл./т	6,7	**2610**	2556	2,1	-1,2	9,5	11,3	3,8	-0,9	-15,8
Медь (фьючерс LME), долл./т	7,0	**9880**	9796	0,9	1,9	15,4	12,9	3,3	-4,6	-3,3
Никель (фьючерс LME), долл./т	4,6	**17531**	16710	4,9	2,2	5,6	-17,7	-0,8	-0,5	-17,3

Состояние и перспективы российской экономики

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему финансов привела к разрушению хозяйственных связей всех предприятий и разорению ключевых, технологически и технически сложных отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения и к значительной зависимости страны от импорта продукции этих отраслей: станков и оборудования, машин, самолетов и судов, автотранспорта и сельхозтехники, приборов и электроники, а также комплектующих узлов и запасных частей к ним. В результате экономика стала критически

зависимой от поставок всех видов импортных товаров как производственного, так и потребительского назначения. Вследствие этого, типичные для капиталистической системы экономические кризисы (2009, 2020 годов), а также геополитическая и экономическая блокада России со стороны США в течение последнего десятилетия оказывали непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что вызвало нарушение экономических связей, сдерживание промышленного производства, нестабильность внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции и снижение доходов, нестабильность спроса. Это потребовало изменения структуры экономики в пользу большего импортозамещения и переориентации рынков.

Изменение отраслевой структуры в целом положительно повлияло на перспективу экономики, снизило внешние риски, повысило стимулы предприятий импортозамещающих отраслей. В результате, весь 2023 год и первое полугодие 2024 года макроэкономические показатели России улучшались. Растет промышленное производство (пищевое, машиностроение, автомобилестроение, судостроение, станкостроение), наблюдается рост продукции электроники, мебели и одежды, продуктов и услуг ит-отрасли, растут выпуск товаров и предоставление услуг, торговля и общественное питание, пассажирооборот общественного транспорта. Растёт оборот добывающих отраслей и обеспечение электроэнергией и водоснабжения, отмечен рост инвестиций в основные фонды. Возросла средняя реальная заработная плата и реальные доходы населения, что положительно выразилось в поддержании потребительского спроса и товарообороте. Всё это прямо или косвенно демонстрирует общую тенденцию восстановления экономического роста, что выразилось в росте ВВП.

Однако, сохранились и отрицательные показатели: обесценивание рубля, высокая инфляция и задолженности перед банками. Снижение курса рубля ведет к росту цен импорта и потребительских цен. С целью сдерживания инфляции Банк России резко поднял ключевую ставку, что значительно повысило стоимость кредитов для бизнеса и населения. Как результат, снизились физические объемы импорта, растут цены импортных товаров, комплектующих для производства. Из-за роста издержек и себестоимости производства возросла промышленная инфляция, растут задолженности бизнеса и населения, остаются низкими рентабельность и доходы. Рост промышленной инфляции обусловил рост потребительских цен.

В поддержку экономической стабильности Правительство России реализует комплексные федеральные программы развития перспективных направлений экономики, множество инфраструктурных проектов, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных ключевых предприятий.

Тенденции на рынке недвижимости

За период январь – июнь 2024 года в среднем по РФ отмечен рост цен недвижимости:

- новых квартир - на 7,0%,
- квартир вторичного рынка – на 6,0%,
- индивидуальных домов – на 12,0%,
- земельных участков для жилищного строительства – на 5,0%.
- торговых помещений и зданий – на 10,0%,
- административных помещений и зданий – на 8,0%,
- складских помещений и зданий – на 10,0%,
- производственных помещений и зданий – на 11,0%.

По данным Росреестра, за январь-**июнь** 2024 года заключено **439 735** договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на **18 %** больше, чем за тот же период 2023 года.

Рост рынка жилья в новостройках был обусловлен началом восстановления роста экономики и доходов населения, льготными ипотечными программами, долгосрочными программами комплексного развития территорий и программами строительства новой инженерной инфраструктуры на фоне обесценивания рубля и общего роста цен практически на все товары. Господдержка и субсидирование льготной ипотеки в последние 3-4 года

положительно отразились на объемах жилищного строительства, что поддерживало и развивало строительную и смежные со строительством отрасли, обновляло жилищный фонд; усилилась роль кредита, как инструмента повышения деловой активности населения. Вместе с тем, это привело к высокому росту цен нового жилья и к высокой кредитной нагрузке населения, возникло необоснованное превышение цен новостроек над доходами и накоплениями населения, влекущее за собой риски кризиса рынка новостроек.

Сокращение с 1 июля 2024 года объемов субсидирования льготной ипотеки, выдаваемой на общих основаниях, предположительно частично охладит первичный рынок, снизит спрос и сдержит рост цен.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также рос. Вместе с тем, был отмечен тренд на отставание от «первички» в связи с тем, что основная масса потенциальных покупателей (в основном это молодежь) больше ориентировались на новое жильё с привлечением государственных ипотечных программ. Кроме того, здания старой постройки часто устарели в части архитектуры и планировки, в части функциональных свойств, подверглись неустранимому физическому износу, что естественно отражалось в некотором снижении спроса на квартиры старого фонда. Считаем, что на фоне коррекции цен первичного рынка, связанной с сокращением субсидирования льготных ставок кредитования, вторичный рынок жилья будет расти, как минимум, на уровне обесценивания рубля.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, наметился тренд на активизацию. На фоне структурных изменений в экономике и роста макроэкономических показателей наблюдается активизация рынка в отраслях импортозамещения. Развивается оптовая и розничная торговля, сфера общественного питания, сфера услуг. Следовательно, растет спрос на объекты недвижимости этих сфер бизнеса. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости. Со строительством новых автомагистралей и инфраструктуры развивается складское строительство новых территорий. По мере развития импортозамещающих отраслей ожидает своего роста рынок производственной недвижимости (энергетически обеспеченные цеха и площадки), а также сельскохозяйственной недвижимости и недвижимости, связанной с сельхозпереработкой, хранением.

Рынок земельных участков достаточно стабилен и развивается в категории земель населенных пунктов для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства. Востребованы земли на узловых местах: для розничной торговли, для автосервиса, для сетевых автозаправок, в пригородах - для качественных современных складов. Эти направления бизнеса недостаточно развиты и имеют большую перспективу. Участки для других целей пока мало востребованы, за исключением участков, выбранных для комплексного развития территорий в рамках реализации государственных и региональных программ развития. Ожидают своей перспективы участки в пригородах, обеспеченные энергией и другими коммуникациями, для размещения промышленного и сельскохозяйственного производства, крупных логистических центров.

Перспективы рынка недвижимости

1. Большая территория страны, политическая стабильность, полная обеспеченность энергией, всеми необходимыми минералами и ресурсами дают несравнимую с другими странами возможность инвестирования и развития энергоёмких производств, промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, сельскохозяйственных, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере развития общества, экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства, к функциональным и эксплуатационным свойствам зданий, к инженерной инфраструктуре и благоустройству населенных пунктов. Коррекция и баланс цен способствуют здоровой конкуренции на рынке, повышению качества строительных материалов, качества строительства

и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию, а рост цен недвижимости стимулирует деловую и инвестиционную активность.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволило перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости. По-прежнему востребованы комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома, обеспеченные развитой социальной и инженерной инфраструктурой, с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран в 2020 году, геополитические противоречия и конфликты показали большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха, туризма и спорта, что влечёт за собой развитие и строительство качественной отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи, аквапарки и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

2. На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов сохранения и накопления средств, превышая темпы роста цены золота за этот же период почти вдвое. Это тем более актуально на фоне волатильности рубля, его девальвации и высокой вероятности дефолта США и, как следствие, кризиса мировой экономики.

В такой ситуации приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим способом улучшения жилищных условий, улучшения условий своего бизнеса, сохранения и накопления средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка» и качественная капитальная «вторичка» в административных и исторических центрах, в новых развитых экологически чистых и экономически развивающихся районах), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (торговые помещения, помещения для общественного питания и бытовых услуг, станций техобслуживания автомобилей в узловых территориальных зонах развивающихся городов, качественные склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные производственные здания и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений), а также перспективные земельные участки под строительство вышеуказанных объектов.

Источники:

1. Социально-экономическое положение России https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-08-2024.pdf,
2. https://cbr.ru/key-indicators/, http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/,
3. https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/,
4. https://ria.ru/20240110/gosdolg-1920410931.html?in=l,

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

О социальном и экономическом положении г. Москвы

О социальном и экономическом положении г. Москвы в январе-августе 2024 года

	Фактически	**К соответствующему периоду предыдущего года, %**

Индекс промышленного производства[1]		
август 2024 года в % к июлю 2024 года	x	103,7
август 2024 года в % к августу 2023 года	x	116,1
январь-август 2024 года в % к январю-августу 2023 года	x	114,2
Оборот организаций, миллионов рублей	56 113 792,7	125,3[2]
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, миллионов рублей:		
добыча полезных ископаемых	159 447,3	108,4[2]
обрабатывающие производства	7 203 675,4	112,6[2]
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	706 218,7	110,0[2]
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	162 522,4	114,0 [2]
Производство продукции животноводства в хозяйствах всех категорий:		
скот и птица в живом весе, тонн	426,6	130,3
молоко, тонн	1 731,6	64,6
яйца, тыс. штук	308,2	81,7
Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги населению		
август 2024 года в % к июлю 2024 года	x	100,29
август 2024 года в % к августу 2023 года	x	110,08
январь-август 2024 года в % к январю-августу 2023 года	x	108,76
Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, в августе 2024 года, рублей	8 021,60	99,2[3]
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, рублей		
за июль 2024 года	152 925,5	117,9
июль 2024 года в % к июню 2024 года	x	97,8
за январь-июль 2024 года	153 321,8	116,8
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, рублей		
за июль 2024 года	185 177,3	117,6

[1] Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном и стоимостном выражении). В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2018 базового года.

[2] Темп роста в фактических ценах.

[3] К предыдущему месяцу.

июль 2024 года в % к июню 2024 года	x	97,7
за январь-июль 2024 года	184 398,5	116,0
Численность официально зарегистрированных безработных на конец августа 2024 года, человек	15 989	89,9[3]
Уровень зарегистрированной безработицы на конец августа 2024 года, в процентах	0,2	x
[1] Грузооборот автомобильного транспорта организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, миллионов тонно-километров	9 392,6	125,2
2 Пассажирооборот автобусов (по маршрутам регулярных перевозок), миллионов пассажиро-километров		
за август 2024 года	388,1	94,3
август 2024 в % к июлю 2024 года	x	99,1
за январь-август 2024 года	3 295,2	104,3
[3] Оборот розничной торговли, миллионов рублей		4
5 за август 2024 года	609 769,1	102,2[4]
6 август 2024 года в % к июлю 2024 года	x	102,4[4]
7 за январь-август 2024 года	4 681 867,1	107,2[4]
Товарные запасы в организациях розничной торговли на 1 сентября 2024 года		
миллионов рублей	509 981,5	104,9[3,4]
уровень запасов, дней торговли	31	103,3[3]
Оборот оптовой торговли, миллионов рублей		
8 за август 2024 года	4 569 153,2	100,0[4]
9 август 2024 года в % к июлю 2024 года	x	98,0[4]
10 за январь-август 2024 года	35 211 866,3	112,0[4]
[11] Оборот общественного питания, миллионов рублей		
12 за август 2024 года	54 767,4	117,3[4]
13 август 2024 года в % к июлю 2024 года	x	106,1[4]
14 за январь-август 2024 года	421 959,8	113,1[4]
15 Объем платных услуг, оказанных населению, миллионов рублей		
16 за август 2024 года	365 128,8	101,0[4]
17 август 2024 года в % к июлю 2024 года	x	103,9[4]
18 за январь-август 2024 года	2 618 403,6	106,3[4]
Выполнено работ и услуг собственными силами организаций по виду деятельности «Строительство», миллионов рублей	1 124 318,1	[19] 97,0[4]

[4] В сопоставимых ценах.

Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс. кв. м. общей площади	2 644,6	65,4
Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за январь-июль 2024 года, миллионов рублей в фактических ценах	4 564 634,2	76,2
Задолженность организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, на конец июля 2024 года, миллионов рублей		
дебиторская	42 643 024,2	101,3[3]
кредиторская	48 108 714,6	100,7[3]
из неё:		
просроченная	1 974 940,4	110,5[3]
задолженность по платежам в бюджет	1 515 088,3	113,1[3]
из неё просроченная	123 748,3	92,6[3]

Источник: https://mosstat.gks.ru/folder/66241

Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

К внешним факторам, влияющим на стоимость объекта оценки относятся:
- Экономические;
- Социальные;
- Политические.

Экономические факторы:

1. Спрос. Спрос определяется предпочтениями потребителей, которые зависят от того, какие доходы приносит данный объект собственнику, в какое время, с какими рисками это сопряжено.

2. Доход (прибыль) объекта оценки от эксплуатации и перепродажи. Доход, который может получить собственник объекта, зависит от характера операционной деятельности и возможности получить прибыль от продажи объекта после использования. Прибыль от операционной деятельности, в свою очередь, определяется соотношением потоков доходов и расходов.

3. Продолжительность получения доходов. Большое значение для формирования стоимости объекта оценки имеет время получения доходов.

4. Риск, связанный с объектом. На величине стоимости неизбежно сказывается и риск как вероятность получения ожидаемых в будущем доходов.

5. Степень контроля над объектом (наличие имущественных прав). Одним из важнейших факторов, влияющих на стоимость, является степень контроля, которую получает новый собственник. Объект может приобретаться в индивидуальную частную собственность или, к примеру, на праве аренды. В силу того, что покупаются большие права (право собственности), стоимость и цена, как правило, будут выше, чем в случае покупки права аренды.

6. Ограничения, наложенные государством или другими лицами на объект (арест, сервитуты и пр.).

7. Соотношение спроса и предложения на аналогичные объекты. На рыночную стоимость любого объекта влияет соотношение спроса и предложения. Если спрос превышает предложение, то покупатели готовы оплатить максимальную цену. Верхняя граница цены спроса определяется текущей стоимостью будущих прибылей, которые может получить собственник от владения этим объектом.

Социальные факторы:

1. Наличие и развитость инфраструктуры.

2. Демографическая ситуация и др.

Политические факторы:

1. Состояние законодательства в области оценки, собственности, налогообложения и т.д.;

2. Политико-правовая ситуация в стране.

Опыт показал, что в современных условиях при определении рыночной стоимости объекта оценки необходимо учитывать как внутренние, так и внешние факторы.

Рынок недвижимости, его структура и объекты. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки

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.

Выводы: объекты оценки относятся к жилым помещениям (квартирам): 3х комнатные

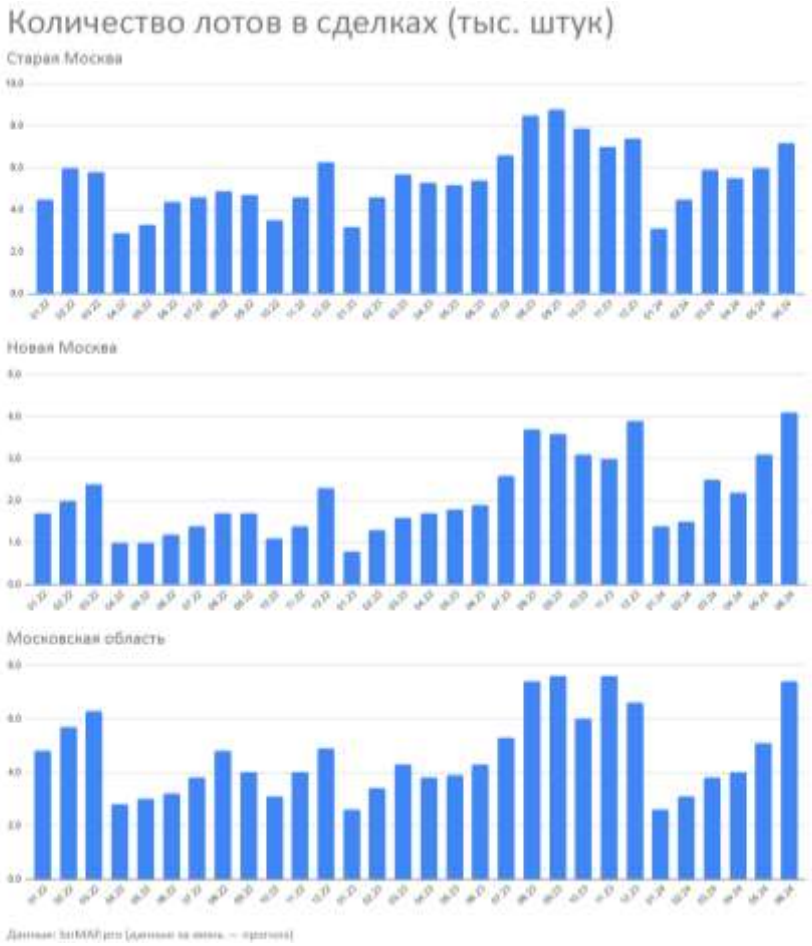
Обзор рынка квартир Москвы.

Столица продемонстрировала стремительный рост цен на жилье в новостройках в сравнении с городами-миллионниками. В первой половине 2024 года квадратный метр в границах Старой Москвы подорожал почти на треть, новостройки Новой Москвы и Подмосковья — в среднем на 11-13%. Динамику цен сопровождал рост числа сделок, финансируемых в основном за счет ипотеки.

- **Рекордные продажи**

Пиковые показатели пришлись как раз на первый летний месяц — покупатели старались успеть приобрести жилье до отмены льготной ипотеки и пересмотра условий программ кредитования. Ожидается, что по итогам завершения полной регистрации сделок июня реальный спрос в Старой Москве составит 7,2 тыс. лотов, в Новой Москве — 4,1 тыс. лотов, в Московской области — 7,4 тыс. лотов. В целом продажи в июне находились на максимуме, спрос на квартиры рос, начиная с января 2024 года.

«С января количество сделок, в основном финансируемых за счет ипотеки, стабильно росло. Небольшая просадка наблюдалась лишь с марта по апрель. С учетом этого мы ожидаем отката в июле-августе с возможным постепенным восстановлением спроса, ориентировочно с сентября», — говорится в отчете аналитики сервиса bnMAP.



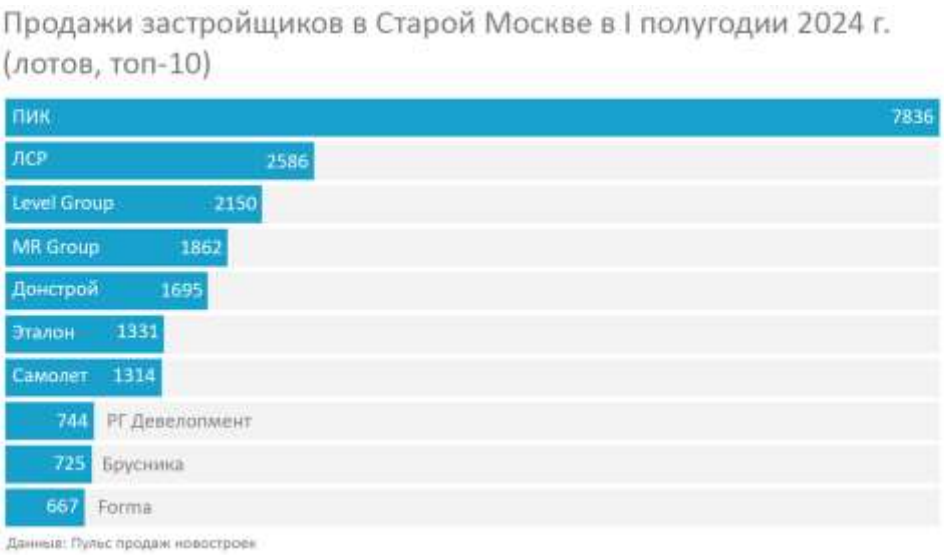
В июне по сравнению с маем 2024 года средняя стоимость квадратного метра в Старой Москве прибавила 2,7% и составила 438,6 тыс. руб. В Новой Москве квадратный метр подорожал на 3,1% — до 251,4 тыс. руб. А вот квадратный метр в Подмосковье стал дешевле на 2,3%, средняя стоимость составила 189,5 тыс. руб.

Если рассматривать рост цен на жилье с начала года, то максимально квадратный метр подорожал в Старой Москве — 27,5%, в Новой Москве его стоимость прибавила 10,9%, в Подмосковье — 12,6%.

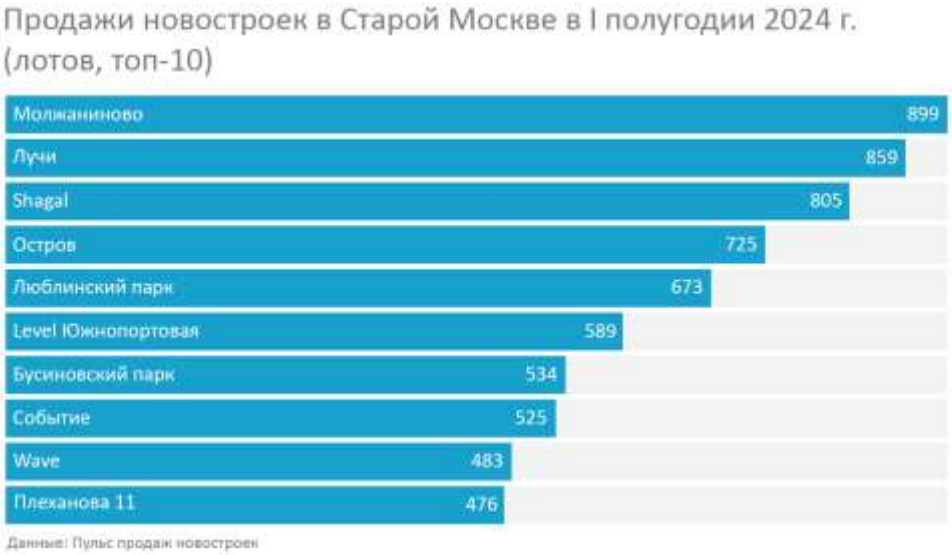
Ситуация со средней стоимостью лотов в сделках за шесть месяцев года выглядит так: максимальный рост зафиксирован в Старой Москве — на 32,9% (до 22,5 млн руб.), в Новой Москве — 7,7% (до 10,8 млн руб.), в Московской области — на 9,5% (до 8,2 млн руб.).

- **Результаты застройщиков**

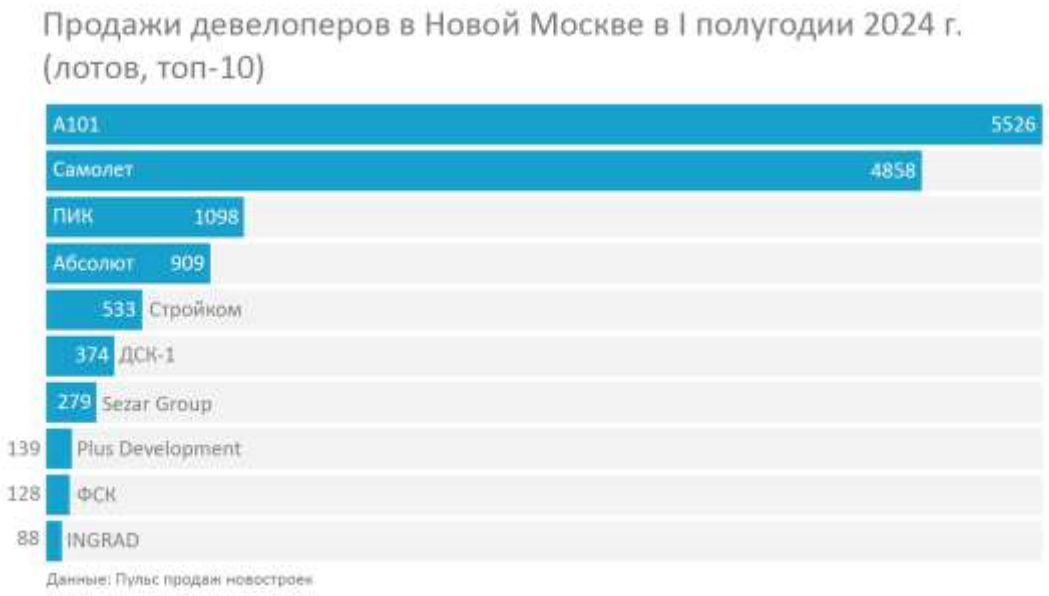
За первое полугодие 2024 года, по предварительным данным, в границах Старой Москвы девелоперы реализовали порядка 31,3 тыс. лотов, следует из данных телеграм-канала «Пульс продаж новостроек». На первом месте по объему продаж с большим отрывом находится ПИК (7,8 тыс. лотов), на втором и третьем месте — ЛСР (2,6 тыс. лотов) и Level Group (2,2 тыс. лотов).



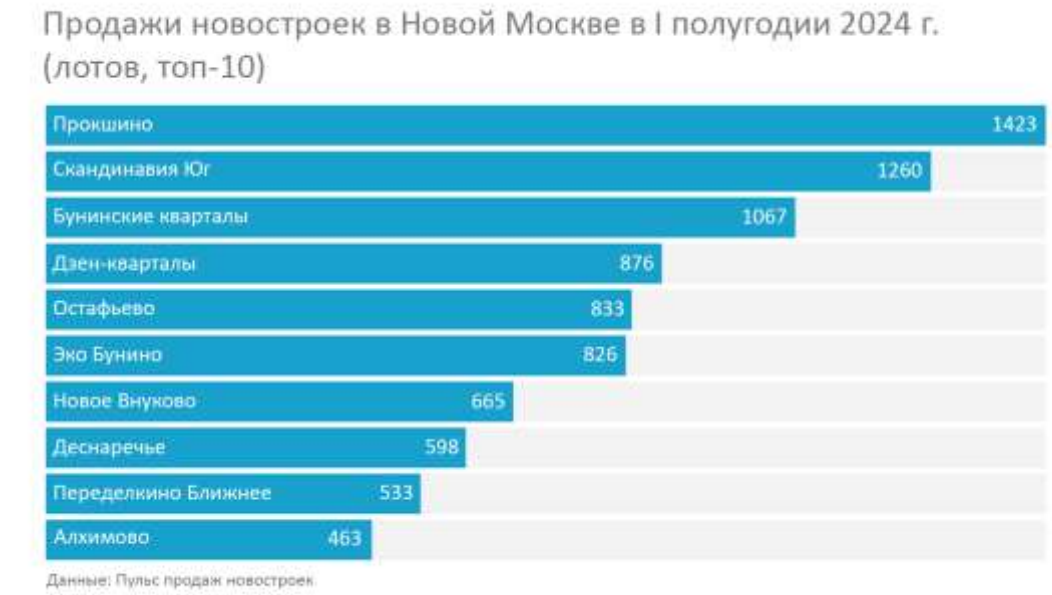
В разрезе новостроек по уровню продаж на первом месте проект Самолета «Молжаниново», на втором — «Лучи» от ЛСР. Также в пятерку вошли проекты бизнес- и премиум-классов — Shagal от Эталона и «Остров» Донстроя.



В границах Новой Москвы с начала года, по предварительным данным, застройщики реализовали более 14,2 тыс. квартир. На первом месте — А101 (5,5 тыс. лотов), на втором — Самолет (4,9 тыс. лотов), третье место занял ПИК (1,1 тыс. лотов).



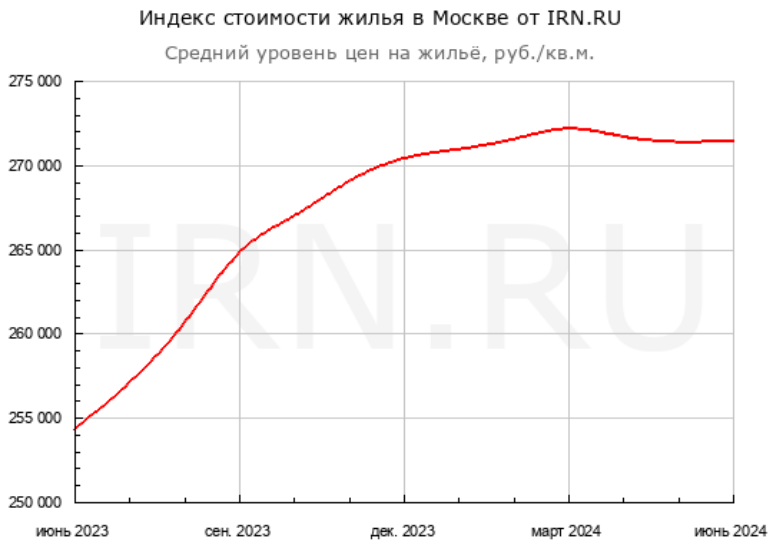
В разрезе проектов с наибольшими объемами реализации большая часть новостроек у компании А101 («Прокшино», «Скандинавия Юг», «Бунинские кварталы», «Дзен-кварталы», «Деснаречье»). В десятке также присутствует Самолет («Остафьево», «Эко Бунино», «Новое Внуково», «Алхимово») и одна новостройка от Абсолюта — «Переделкино Ближнее» /

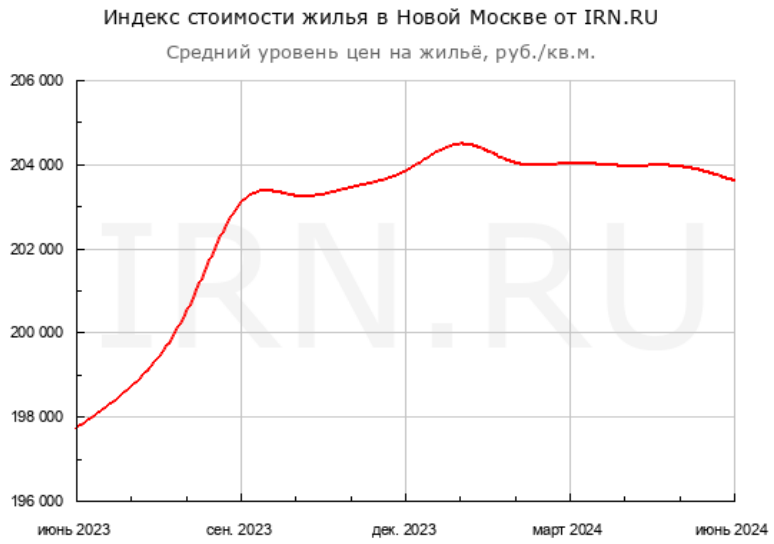


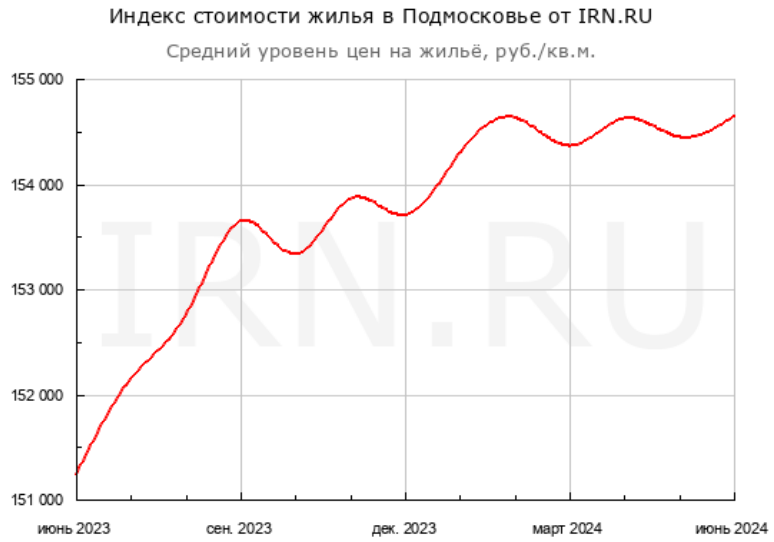
- **Что происходит на вторичном рынке недвижимости**

Рынок вторичного жилья стагнировал на протяжении всего первого полугодия. Рост цен на нем остановился, но снижения стоимости квадратных метров не произошло. Принципиальными стали два фактора: рост стоимости кредитов и низкая активность владельцев жилья.

«Сверху на цены давят заоблачные ипотечные ставки, „снизу“ их поддерживает недостаток предложения — с начала года число квартир в экспозиции увеличилось менее чем на 10% . Сейчас собственники жилья ведут себя очень осторожно. Понимая, что продать жилье дорого при нынешнем уровне ставок не получится, они снимают его с продажи и сдают в аренду. Скорее всего такая ситуация сохранится в ближайшие месяцы. Рынок будет существовать при низком спросе, но относительно стабильных ценах в объявлениях», — пишут аналитики IRN.







Средняя стоимость метра в Новой Москве за первые шесть месяцев 2024 года увеличилась всего на 0,4% до 271,5 тыс. руб. Рост цен наблюдался в январе-марте (0,6%), однако в апреле началось снижение, которое продолжалось до июня. Анализ динамики цен

в разрезе типов жилья и комнатности показал, что наибольшим спросом пользовалось качественное, но относительно недорогое жилье «для жизни»:

- квартиры в кирпичных (+0,8–1,5%) или современных панельных домах (+0,5%);
- трех- и многокомнатные квартиры (+1%);
- однокомнатные квартиры, напротив, показали снижение цен (-1,1%).

В географическом плане ценовая динамика была неоднородной. Лучше рынка продемонстрировали себя бюджетный Северный округ (+1,5%), районы Старой Москвы за МКАД (+0,7%), и дорогие Центральный (+0,9%) и Западный округа (+1,2%). В аутсайдеры попали как престижные Юго-Западный (-0,4%) и Северо-Западный округа (-0,5%), так и демократичные Северо-Восточный (-0,1%) и Южный (-0,4%).

На рынке вторичного жилья Новой Москвы и Московской области наблюдалась неоднозначная динамика. Цены на вторичное жилье в Новой Москве снизились на 0,1% — до 203,6 тыс руб., что стало худшим результатом среди всех локаций. В Подмосковье квартиры, напротив, подорожали, но тоже совсем чуть-чуть — на 0,6%, до 154,7 тыс. руб. в среднем.

- Как и в Старой Москве, в Подмосковье наилучшую ценовую динамику показало качественное жилье «для жизни»: современная панель (+1,1%);
- кирпичные дома (+1,4%);
- монолит-кирпич (+0,8%).

В Подмосковье наибольший рост стоимости квартир в самых дальних и дешевых локациях (+1,7%), а также в тех, что находятся рядом с МКАД (+0,5%). Троицкий округ, несмотря на свою удаленность, остается самым слабым звеном в рейтинге, за первое полугодие цены здесь снизились на 1,3%. Его отрыв от Новомосковского округа продолжает расти. Последний, благодаря активному строительству метро и другой инфраструктуры, уже практически не уступает спальным районам внутри МКАД.

В середине лета 2024 года средняя стоимость вторичной недвижимости на крупнейших региональных рынках России составила 144,2 тыс. руб. за 1 кв. м, демонстрируя незначительный рост в 0,02% за месяц.

Источник: https://dvizhenie.ru/media/695/azhiotazh-v-ozhidanii-otmeny-lgot-itogi-polugodiia-na-rynke-nedvizhimosti-moskvy

Обзор рынка недвижимости Москвы по итогам сентября 2024 года

Цены символически идут вниз

Цены на недвижимость в Москве (www.irn.ru)	**Сен 24**	**Авг 24**
Индекс стоимости жилья, Р/м^2	271 566	-0,1%
Индекс стоимости жилья, $/м^2	2 992	-2,5%
Индекс стоимости жилья, €/м^2	2 702	-3,5%

По итогам сентября средняя стоимость метра на вторичном рынке «старой» Москвы показала символическое снижение. Однако в целом, цены на «вторичку» пока скорее топчутся на месте, чем падают.

По данным аналитического центра www.irn.ru, вторичный метр в сентябре подешевел на 0,1% до 271 600 руб. С начала 2024 г. динамика составила +0,4%, за год, по сравнению с сентябрем 2023 г., цены выросли на 2,5%, при том что официальная инфляция за тот же период превысила 9%.

В сентябре 2024 г. рынок продолжали тянуть вниз дешевые сегменты: индекс дешевого жилья упал на 0,3%, тогда как индекс дорого вырос на 0,9%. В сентябре практически все бюджетные округа ушли в минус. На последнем месте географического рейтинга оказалась самая дешевая локация «старой» Москвы – районы за МКАД (-0,5%). При этом в дорогих округах цены либо стояли на месте (в Северо-Западном) либо росли. Самый престижный округ – Центральный – за сентябрь прибавил 0,3%.

Максимальное снижение показали однокомнатные квартиры, подешевевшие за месяц на 0,4%. Двушки и трешки потеряли по 0,1%. В плюсе остались только многокомнатные квартиры, подорожавшие на 0,2%.

Цены на жильё по типам домов (www.irn.ru) РУБ USD EUR	Сен 24	Авг 24
Старая панель (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)	236 826	+0,3%
Типовая панель (9-14 этажей, типовые площади)	243 042	+0,1%
Современная панель (от 16 эт. и иные кв. увеличенных пл-дей)	257 073	-0,1%
Старый кирпич (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)	275 160	-0,4%
Сталинки и типовой кирпич (6-11 эт., и иные кв. небол. пл-дей)	294 399	-0,6%
Современный монолит-кирпич (монолиты, кирпич увел. пл-дей)	276 962	+0,2%
Все панельные и блочные дома	245 647	+0,1%
Все монолитные и кирпичные дома	282 174	-0,3%

Цены на жильё по комнатности (www.irn.ru) РУБ USD EUR	Сен 24	Авг 24
Однокомнатные квартиры	272 144	-0,4%
Двухкомнатные квартиры	267 960	-0,1%
Трехкомнатные квартиры	258 354	-0,1%
Многокомнатные квартиры	277 719	+0,2%

Цены на жильё по округам (www.irn.ru) РУБ USD EUR	Сен 24	Авг 24
Центральный округ	425 883	+0,3%
Западный округ	310 248	+0,2%
Юго-Западный округ	301 966	+0,1%
Северо-Западный округ	277 927	0,0%
Северный округ	274 755	-0,4%
Южный округ	246 377	-0,4%
Северо-Восточный округ	244 416	+0,3%
Восточный округ	239 116	-0,3%
Юго-Восточный округ	236 108	-0,2%
Все районы старой Москвы за МКАД	213 208	-0,5%

"Дорогое" и "дешёвое" жильё (www.irn.ru) РУБ USD EUR	Сен 24	Авг 24
Индекс стоимости "дорогого" жилья 20% самых дорогих квартир	378 568	+0,9%
Индекс стоимости "дешевого" жилья 20% самых дешевых квартир	205 400	-0,3%
Индекс расслоения Отношение стоимости "дорогого" к "дешевому"	1,84	+1,2%

Индексы ожидания и доходности (www.irn.ru)	Сен 24	Авг 24
Индекс ценового ожидания	0,0 %/мес.	-0,1%

Темп изменения цен на жилье		
Индекс доходности жилья	0,4 б.деп.	-0,1 б.д.
Сравнение жилья с банковским депозитом		

- Индексы цен на квартиры в Москве вычисляются без учета элитного жилья и нетиповых квартир, которые могут искажать общую картину, как правило, в сторону повышения показателей. Также индексы содержат корректировку к ценам реальных продаж, что делает их немного ниже завышенных цен предложения.
- Ценовая динамика на вторичном рынке остается маловыразительной, несмотря на значительное сокращение покупательской активности на фоне заградительных ипотечных ставок. Напомним, согласно данным управления Росреестра по Москве, по итогам восьми месяцев 2024 г. спрос на «вторичку» отстает от уровней аналогичного периода 2023 г. уже на 18%.
- Уменьшение стоимости метра в бюджетных сегментах свидетельствует о том, что рынок в целом готов к снижению, но этому препятствует недостаток ликвидного предложения (количество квартир в экспозиции увеличивается, но медленно) и пока не растаявшие надежды продавцов на активизацию спроса осенью. Однако судя по официальной статистике и оценкам риелторских агентств, высокий сезон на рынке так и не начался. Скорее всего, ближе к Новому году мы увидим более выраженное сползание цен вниз. Читать полностью:https://www.irn.ru/index/

Анализ ценообразующих факторов

7. Анализ ценообразующих факторов и ранжирование по степени их влияния на цены квартир

В данном подразделе приведены основные ценообразующие факторы с указанием их значимости с точки зрения влияния их на стоимость квартир соответствующего класса. Исходными данными для такого расчета значимости каждого фактора послужили результаты ранжирования оценщиками-экспертами этих факторов, представленные в ответах на вопросы анкет. В качестве коэффициентов, характеризующих значимость факторов, принималось среднее значение обратной величины ранга, указанного в анкетах, деленное на сумму всех этих значений. Приведенные данные отражают мнение большинства оценщиков, участвующих в опросе, относительно значимости того или иного фактора.

Таким образом, приведенные материалы отвечают требованиям ФСО VI «Отчет об оценке», в соответствии с которым в отчете об оценке должны содержаться «анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость» (п.7, п.п.12), а также требованиям федерального стандарта «Оценка недвижимости (ФСО №7)», согласно которому оценщик должен приводить анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, а также приводить интервалы значений этих факторов (п.11, г).

Отметим, что левый столбец в каждой таблице показывает ранг данного фактора, т. е. его место среди других ценообразующих факторов. В первой строке находится наиболее значимый, по мнению большинства оценщиков, фактор. В правом столбце приведена

11213/24 Алексей Иванович Попов

усредненная по всем участвующим в опросе оценщикам величина, обратная значениям ранга. Она показывает значимость соответствующего ценообразующего фактора среди других факторов, влияющих на цену квартир.

Таблица 7. Ценообразующие факторы.
Квартиры. 1. Старый фонд

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение	0,15
2	Количество комнат	0,08
3	Общая площадь (фактор масштаба)	0,07
4	Материал стен	0,06
5	Техническое состояние дома (степень физического износа)	0,06
6	Уровень отделки квартиры	0,05
7	Развитость инфраструктуры	0,05
8	Транспортная доступность	0,04
9	Состояние отделки	0,04
10	Близость от остановок общественного транспорта/метро	0,04
11	Тип (планировка) квартиры	0,04
12	Этаж	0,04
13	Площадь кухни	0,03
14	Состояние подъезда, мест общего пользования	0,03
15	Наличие балкона/лоджии	0,03
16	Санузел (раздельный/совмещенный)	0,03
17	Передаваемые права	0,03
18	Высота потолка	0,03
19	Архитектурный облик дома	0,02
20	Видовые характеристики квартиры	0,02
21	Типичный срок экспозиции	0,02
22	Тип парковки (достаточность парковочных мест)	0,02
23	Количество санузлов	0,02

1121024 Алексей Иванович Попов

Таблица 8. Ценообразующие факторы.
Квартиры. 2. Массовое жилье советской постройки

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение	0,14
2	Количество комнат	0,08
3	Общая площадь (фактор масштаба)	0,07
4	Материал стен	0,06
5	Уровень отделки квартиры	0,06
6	Техническое состояние дома (степень физического износа)	0,05
7	Близость от остановок общественного транспорта/метро	0,04
8	Развитость инфраструктуры	0,04
9	Тип (планировка) квартиры	0,04
10	Транспортная доступность	0,04
11	Этаж	0,04
12	Состояние отделки	0,04
13	Передаваемые права	0,03
14	Состояние подъезда, мест общего пользования	0,03
15	Площадь кухни	0,03
16	Высота потолка	0,03
17	Санузел (раздельный/совмещенный)	0,03
18	Наличие балкона/лоджии	0,03
19	Типичный срок экспозиции	0,02
20	Тип парковки (достаточность парковочных мест)	0,02
21	Архитектурный облик дома	0,02
22	Видовые характеристики квартиры	0,02
23	Количество санузлов	0,02

11213/24 Алексей Иванович Попов

Таблица 9. Ценообразующие факторы.
Квартиры. 3. Массовое современное жилье

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение	0,13
2	Количество комнат	0,07
3	Общая площадь (фактор масштаба)	0,06
4	Материал стен	0,05
5	Уровень отделки квартиры	0,05
6	Развитость инфраструктуры	0,04
7	Близость от остановок общественного транспорта/метро	0,04
8	Состояние отделки	0,04
9	Этаж	0,04
10	Техническое состояние дома (степень физического износа)	0,04
11	Тип (планировка) квартиры	0,04
12	Передаваемые права	0,03
13	Транспортная доступность	0,03
14	Площадь кухни	0,03
15	Наличие балкона/лоджии	0,03
16	Стадия строительства (для новостроек)	0,03
17	Состояние подъезда, мест общего пользования	0,02
18	Тип парковки (достаточность парковочных мест)	0,02
19	Высота потолка	0,02
20	Санузел (раздельный/совмещенный)	0,02
21	Видовые характеристики квартиры	0,02
22	Репутация застройщика (для новостроек)	0,02
23	Количество санузлов	0,02
24	Типичный срок экспозиции	0,02
25	Дополнительные улучшения квартиры	0,02
26	Наличие огороженной придомовой территории (с ограниченным доступом)	0,02
27	Архитектурный облик дома	0,02
28	Благоустройство общественных зон. Наличие мест общего пользования	0,02
29	Качество управления, сервисы для жильцов	0,02

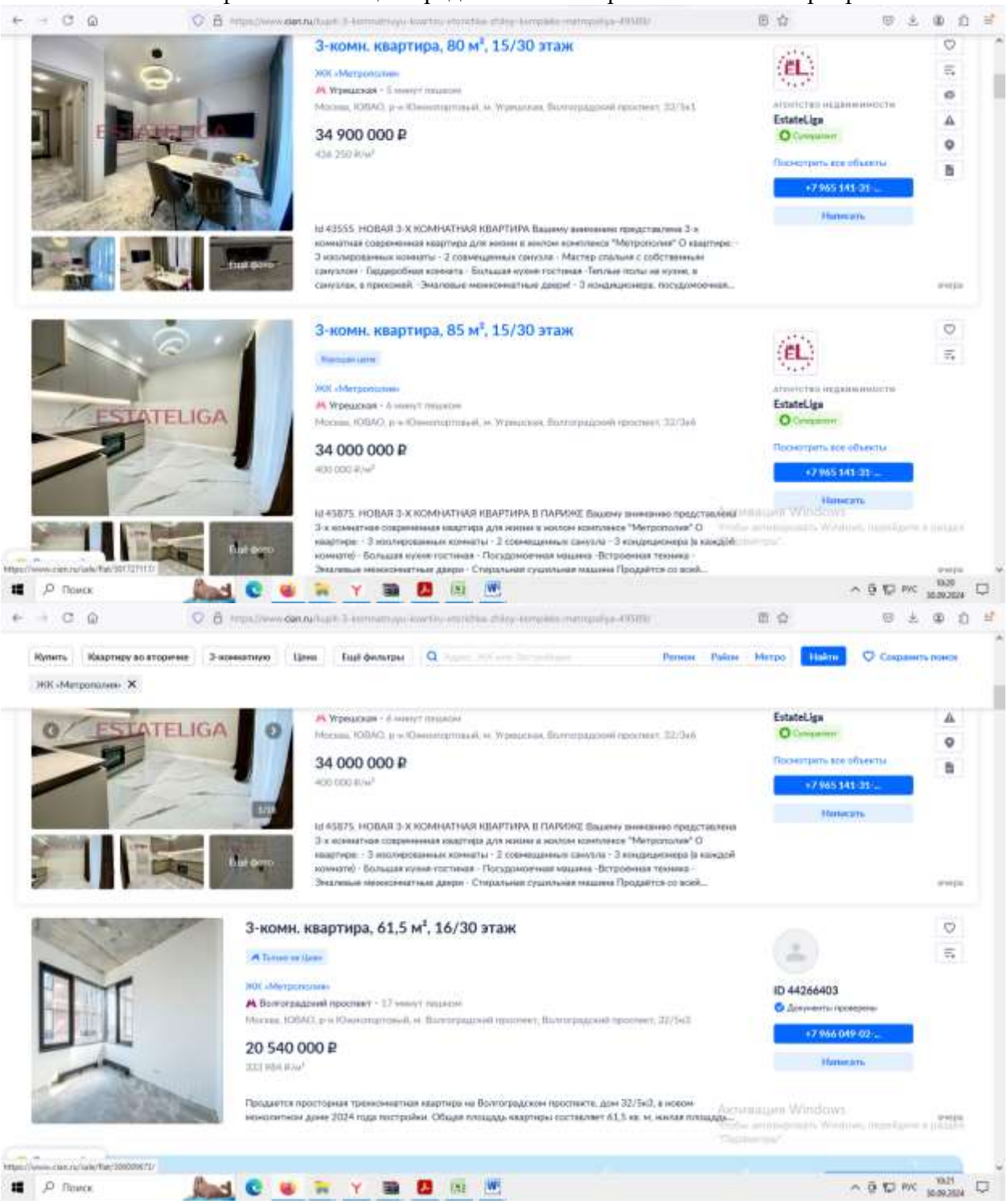
1121524 Алексей Иванович Попов

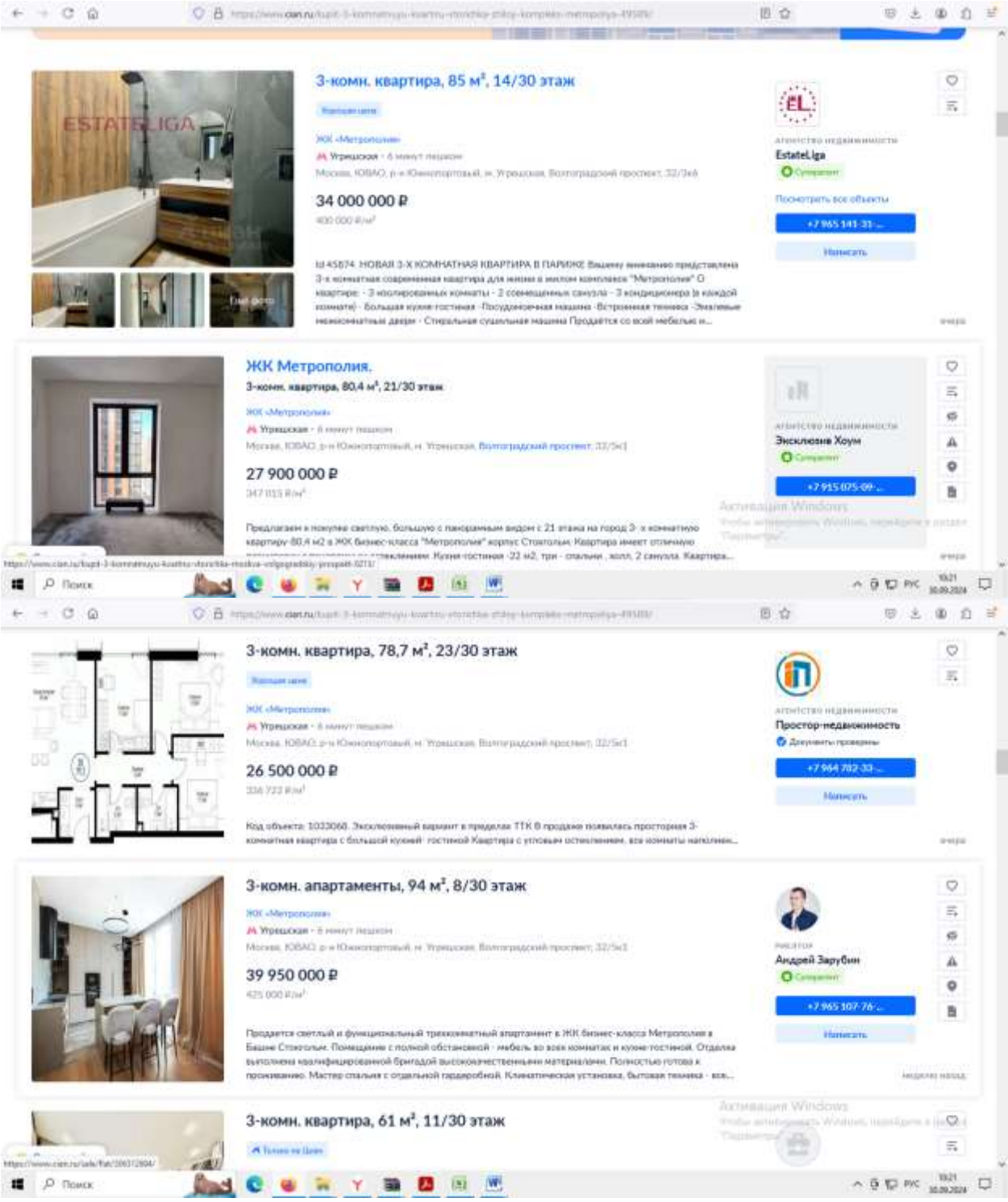
Таблица 10. Ценообразующие факторы.
Квартиры. 4. Жилье повышенной комфортности

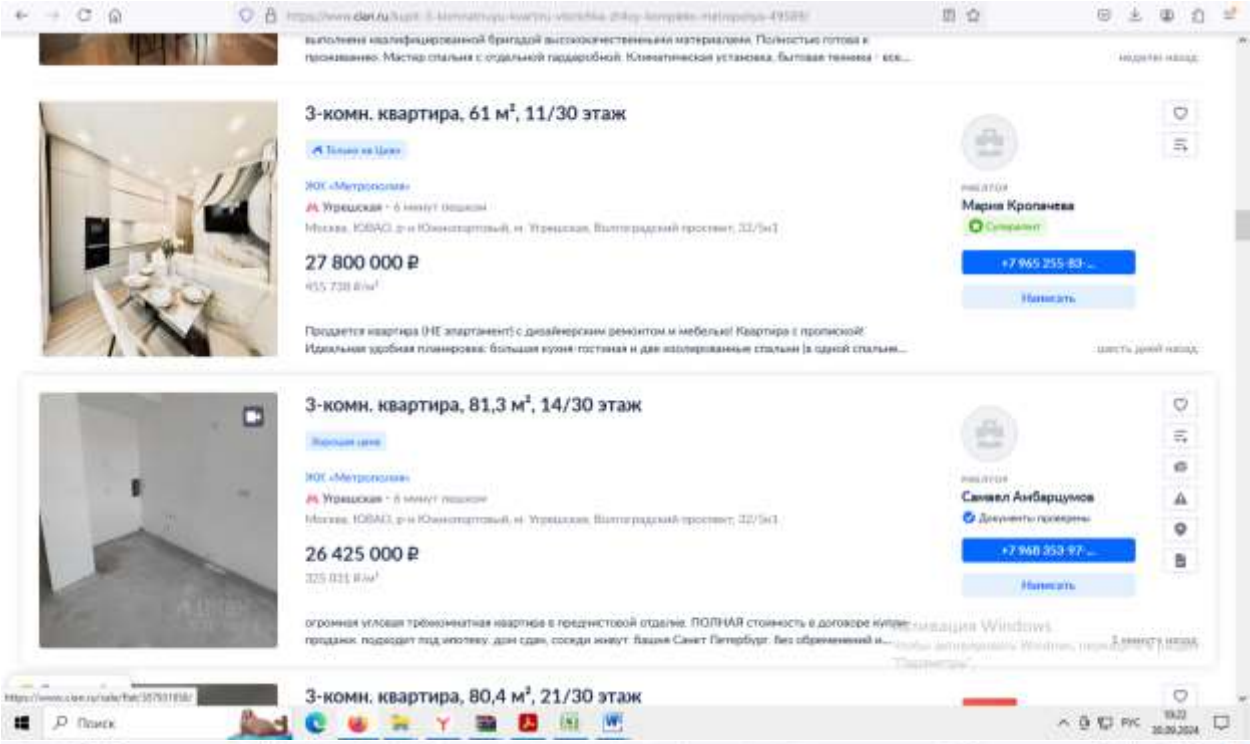
№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение	0,14
2	Количество комнат	0,06
3	Общая площадь (фактор масштаба)	0,06
4	Уровень отделки квартиры	0,06
5	Развитость инфраструктуры	0,04
6	Материал стен	0,04
7	Техническое состояние дома (степень физического износа)	0,04
8	Состояние отделки	0,04
9	Передаваемые права	0,03
10	Близость от остановок общественного транспорта/метро	0,03
11	Состояние подъезда, мест общего пользования	0,03
12	Площадь кухни	0,03
13	Тип (планировка) квартиры	0,03
14	Транспортная доступность	0,03
15	Этаж	0,03
16	Наличие балкона/лоджии	0,03
17	Стадия строительства (для новостроек)	0,03
18	Высота потолка	0,02
19	Санузел (раздельный/совмещенный)	0,02
20	Типичный срок экспозиции	0,02
21	Тип парковки (достаточность парковочных мест)	0,02
22	Архитектурный облик дома	0,02
23	Видовые характеристики квартиры	0,02
24	Количество санузлов	0,02
25	Дополнительные улучшения квартиры	0,02
26	Наличие огороженной придомовой территории (с ограниченным доступом)	0,02
27	Качество управления, сервисы для жильцов	0,02
28	Благоустройство общественных зон. Наличие мест общего пользования	0,02
29	Репутация застройщика (для новостроек)	0,02

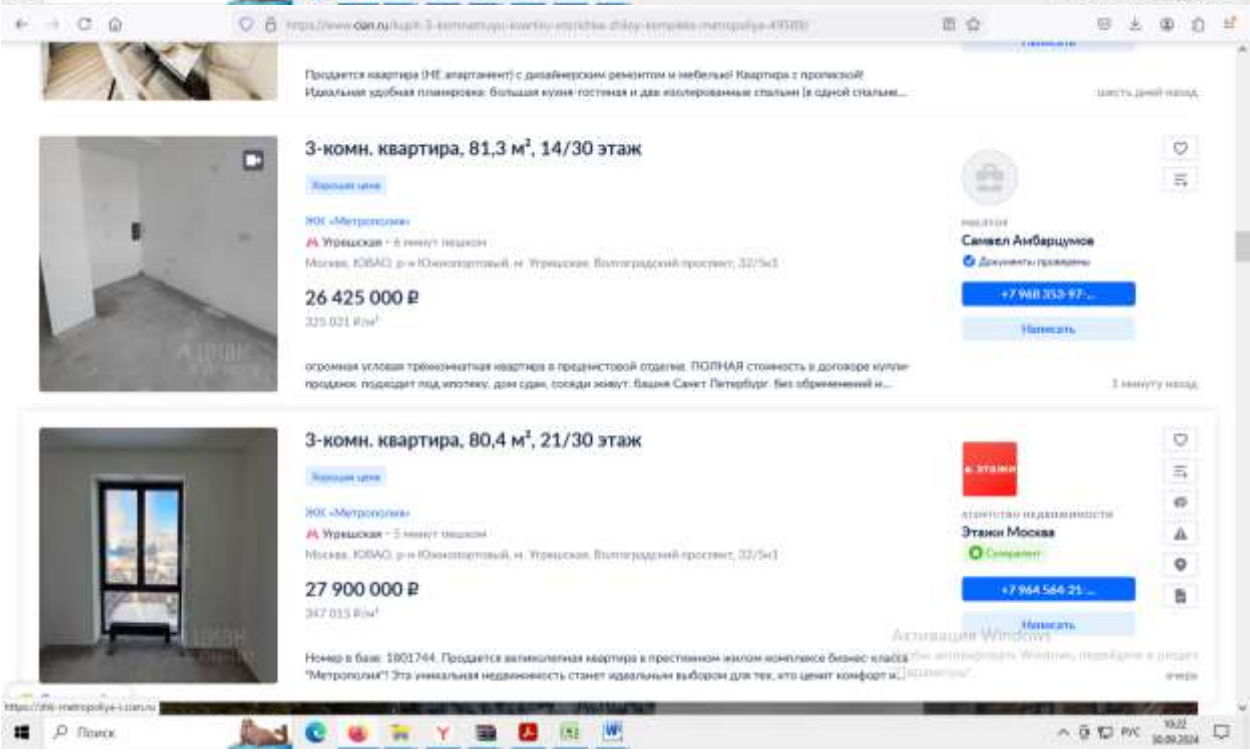
1121324 Алексей Иванович Попов

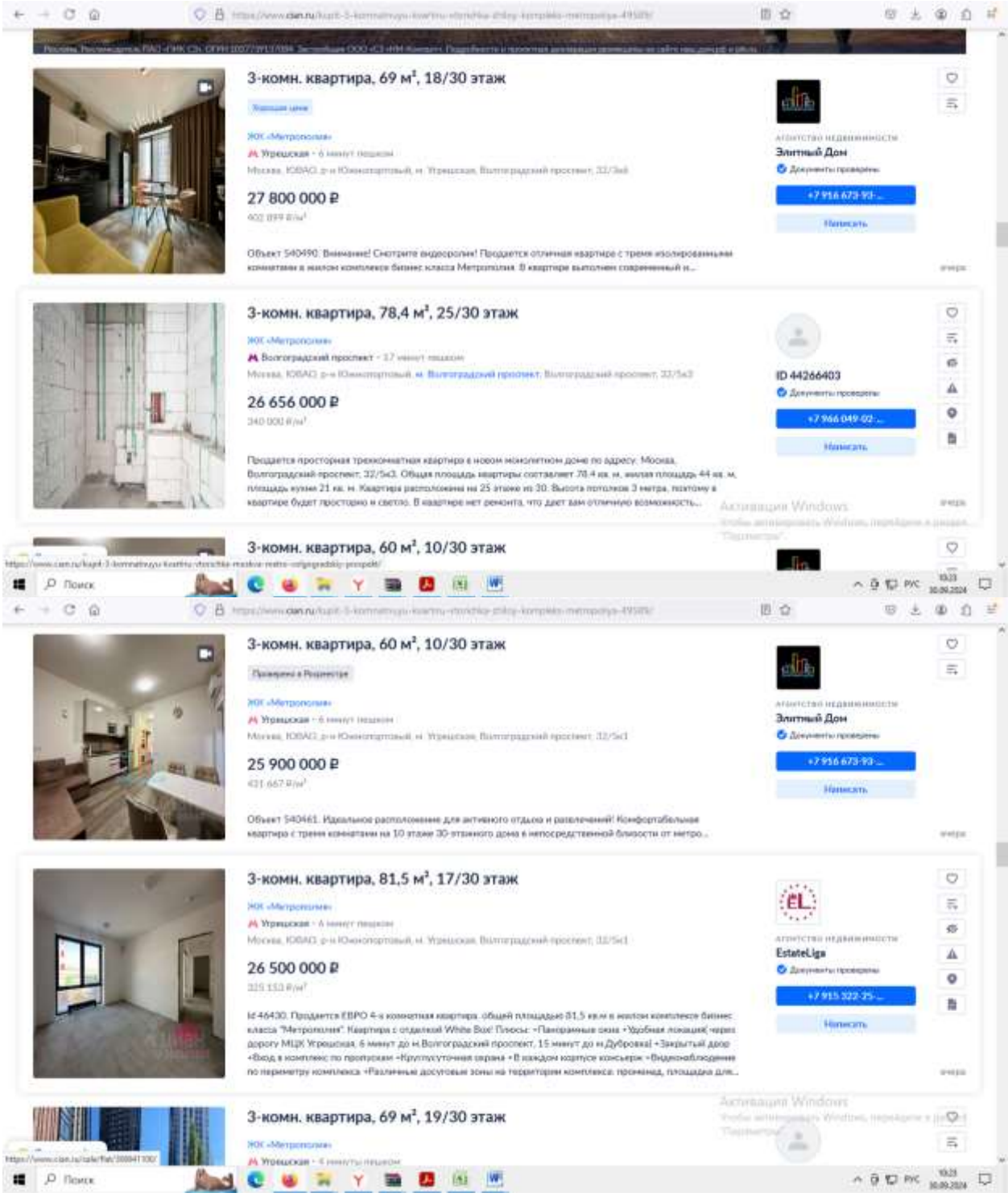
Анализ фактических цен предложений на трехкомнатные квартиры

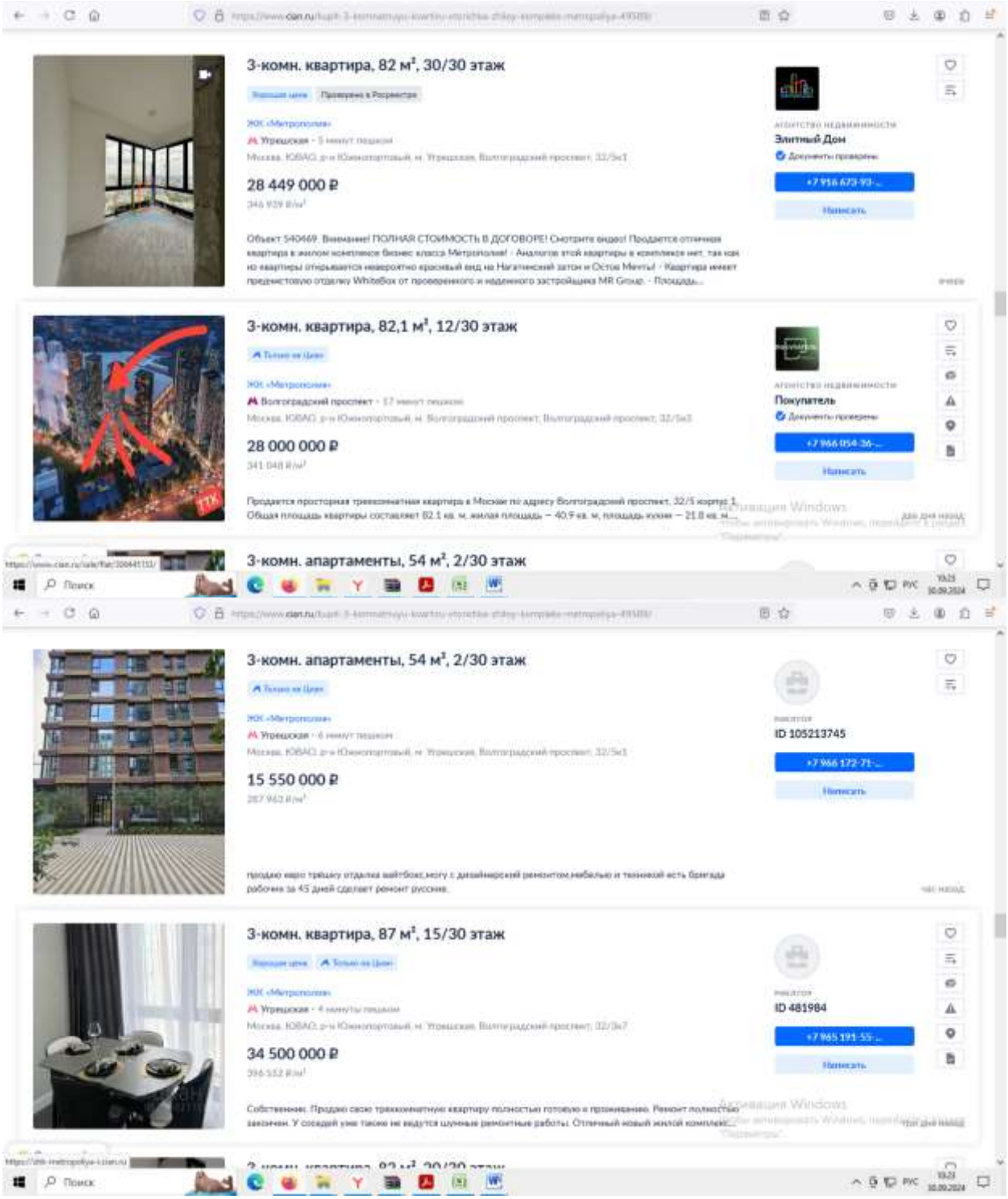


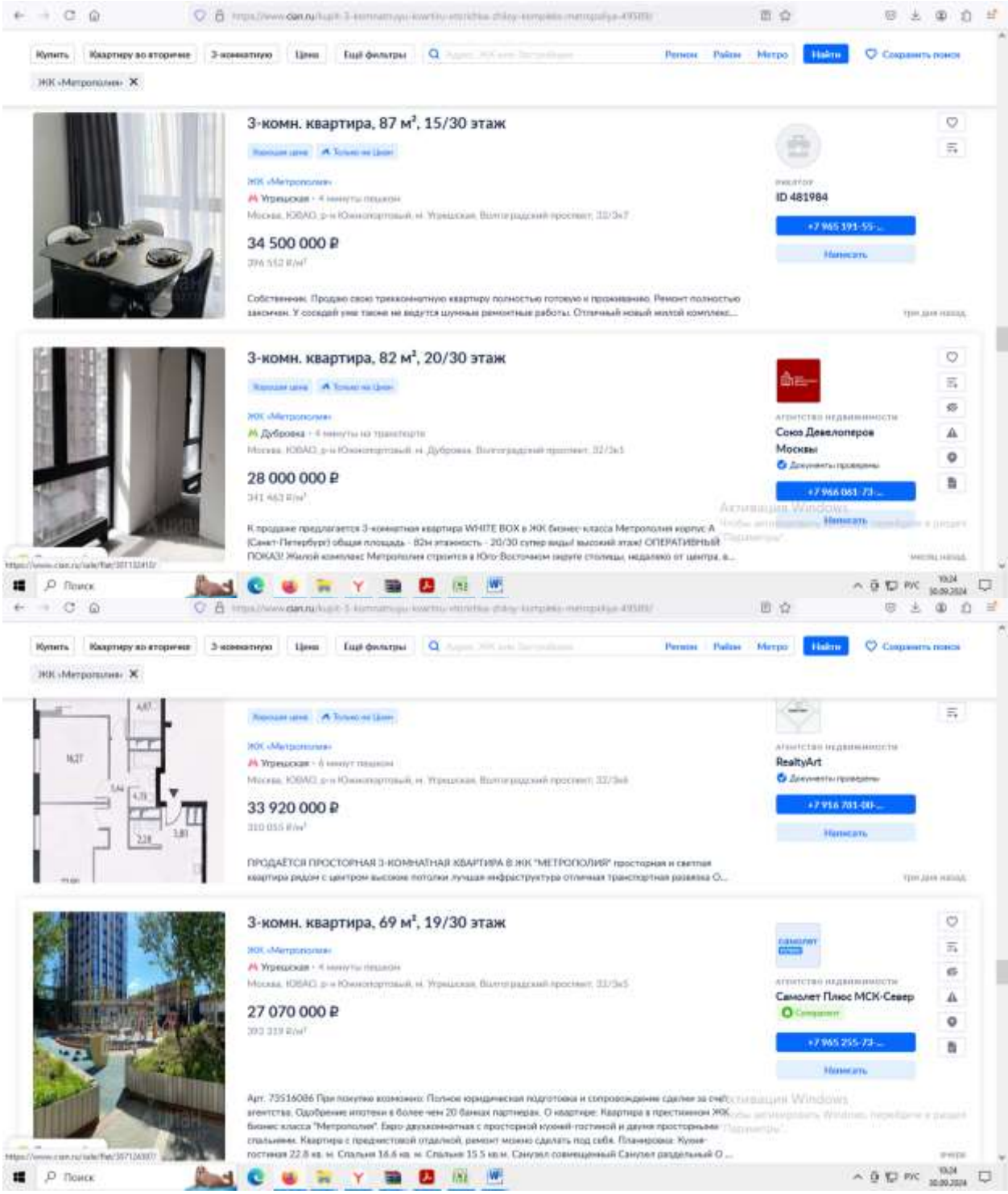

3-комн. квартира, 85 м², 14/30 этаж
ЖК «Метрополия»
Угрешская · 6 минут пешком
34 000 000 ₽
EstateLiga
Посмотреть все объекты
ЖК Метрополия.
3-комн. квартира, 80,4 м², 21/30 этаж
27 900 000 ₽
Эксклюзив Хоум
3-комн. квартира, 78,7 м², 23/30 этаж
26 500 000 ₽
Простор-недвижимость
3-комн. апартаменты, 94 м², 8/30 этаж
39 950 000 ₽
Андрей Зарубин
3-комн. квартира, 61 м², 11/30 этаж

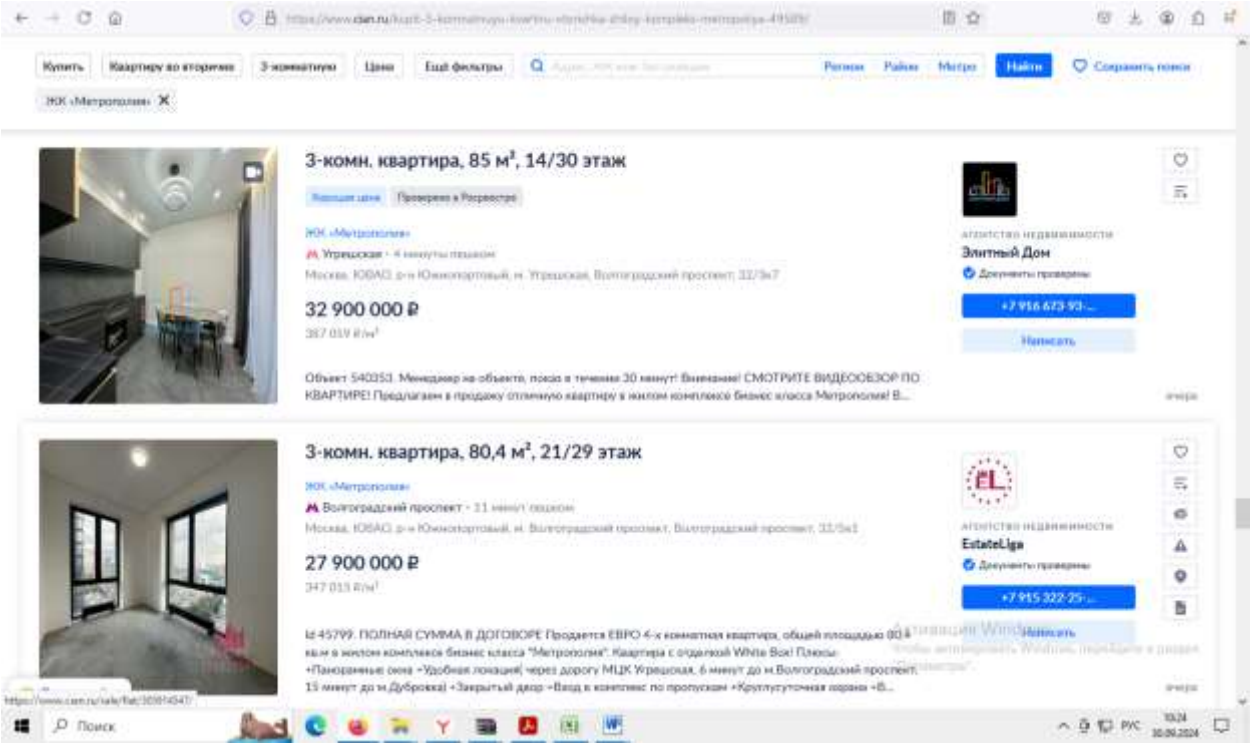

3-комн. квартира, 61 м², 11/30 этаж
ЖК «Метрополия»
Угрешская
Москва, ЮВАО, р-н Южнопортовый, м. Угрешская, Волгоградский проспект, 32/5к1
27 800 000 ₽
Мария Кропачева
Продается квартира (НЕ апартамент) с дизайнерским ремонтом и мебелью! Квартира с пропиской!
Идеальная удобная планировка: большая кухня-гостиная и две изолированные спальни (в одной спальне...
3-комн. квартира, 81,3 м², 14/30 этаж
ЖК «Метрополия»
Угрешская
Москва, ЮВАО, р-н Южнопортовый, м. Угрешская, Волгоградский проспект, 32/5к1
26 425 000 ₽
Самвел Амбарцумов
огромная угловая трёхкомнатная квартира в предчистовой отделке. ПОЛНАЯ стоимость в договоре купли-продажи. подходит под ипотеку. дом сдан, соседи живут. башня Санкт Петербург. без обременений и...
3-комн. квартира, 80,4 м², 21/30 этаж


Продается квартира (НЕ апартамент) с дизайнерским ремонтом и мебелью! Квартира с пропиской!
Идеальная удобная планировка: большая кухня-гостиная и две изолированные спальни (в одной спальне...
3-комн. квартира, 81,3 м², 14/30 этаж
ЖК «Метрополия»
Угрешская
Москва, ЮВАО, р-н Южнопортовый, м. Угрешская, Волгоградский проспект, 32/5к1
26 425 000 ₽
Самвел Амбарцумов
огромная угловая трёхкомнатная квартира в предчистовой отделке. ПОЛНАЯ стоимость в договоре купли-продажи. подходит под ипотеку. дом сдан, соседи живут. башня Санкт Петербург. без обременений и...
3-комн. квартира, 80,4 м², 21/30 этаж
ЖК «Метрополия»
Угрешская
Москва, ЮВАО, р-н Южнопортовый, м. Угрешская, Волгоградский проспект, 32/5к1
27 900 000 ₽
Этажи Москва
Номер в базе: 1801744. Продается великолепная квартира в престижном жилом комплексе бизнес-класса "Метрополия"! Эта уникальная недвижимость станет идеальным выбором для тех, кто ценит комфорт и...


3-комн. квартира, 69 м², 18/30 этаж
27 800 000 ₽
Элитный Дом
3-комн. квартира, 78,4 м², 25/30 этаж
26 656 000 ₽
ID 44266403
3-комн. квартира, 60 м², 10/30 этаж
3-комн. квартира, 60 м², 10/30 этаж
25 900 000 ₽
Элитный Дом
3-комн. квартира, 81,5 м², 17/30 этаж
26 500 000 ₽
EstateLiga
3-комн. квартира, 69 м², 19/30 этаж


3-комн. квартира, 82 м², 30/30 этаж
28 449 000 ₽
Элитный Дом
3-комн. квартира, 82,1 м², 12/30 этаж
28 000 000 ₽
Покупатель
3-комн. апартаменты, 54 м², 2/30 этаж
3-комн. апартаменты, 54 м², 2/30 этаж
15 550 000 ₽
ID 105213745
3-комн. квартира, 87 м², 15/30 этаж
34 500 000 ₽
ID 481984


Купить
Квартиру во вторичке
3-комнатную
Цена
Ещё фильтры
Регион
Район
Метро
Найти
Сохранить поиск
ЖК «Метрополия»
3-комн. квартира, 87 м², 15/30 этаж
ЖК «Метрополия»
Угрешская · 4 минуты пешком
34 500 000 ₽
ID 481984
Написать
3-комн. квартира, 82 м², 20/30 этаж
ЖК «Метрополия»
Дубровка · 4 минуты на транспорте
28 000 000 ₽
Союз Девелоперов Москвы
Написать
Купить
Квартиру во вторичке
3-комнатную
Цена
Ещё фильтры
Регион
Район
Метро
Найти
Сохранить поиск
ЖК «Метрополия»
ЖК «Метрополия»
Угрешская · 6 минут пешком
33 920 000 ₽
RealtyArt
Написать
3-комн. квартира, 69 м², 19/30 этаж
ЖК «Метрополия»
Угрешская · 4 минуты пешком
27 070 000 ₽
Самолет Плюс МСК-Север
Написать



Выводы: Рыночная стоимость одного квадратного метра однокомнатных квартир в районе расположения объекта оценки составляет от 287 963 руб./кв. до 455 738 руб./кв.м., в зависимости от уровня готовности, наличия отделки.

3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

3.1. ЭТАП ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с ФСО III "Процесс оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст.3813; 2021, N 27, ст.5179) (далее - Федеральный закон);

2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;

- 5) составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).

3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

Существует три общепринятых подхода в оценке рыночной стоимости объектов недвижимости:

затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа;

сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними;

доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

В большинстве случаев оценка проводится с использованием всех трех подходов. Это позволяет определить стоимость объекта оценки тремя различными путями, каждый из которых имеет свои ограничения в конкретном использовании.

При выборе учитываются следующие факторы: цель оценки, вид оцениваемой стоимости, надежность, полнота и достаточность исходной аналитической информации, как уникальной для объекта оценки, так и общего характера.

Оценщиком проведён анализ возможности применения указанных подходов/

Затратный подход

Подход к оценке по затратам базируется на сравнении стоимости строительства аналогичного объекта недвижимости со стоимостью существующего объекта. При этом подходе определяется стоимость строительства аналогичного объекта, далее вычитается накопленный износ и к результату добавляется стоимость земельного участка (или стоимость прав на его аренду). Получившаяся величина определяет стоимость оцениваемого объекта.

Основным принципом, на котором основывается затратный подход к оценке, является принцип замещения. Согласно этому принципу осведомленный покупатель никогда не заплатит за какой-либо объект недвижимости больше, чем сумма денег, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем здания, аналогичного по своим потребительским характеристикам оцениваемому зданию.

Основные шаги при применении данного подхода к определению стоимости:

- ✓ определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;

- ✓ расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- ✓ определение прибыли предпринимателя;
- ✓ определение износа и устареваний;
- ✓ определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- ✓ определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

В большинстве случаев затратный подход не показывает рыночную стоимость, так как затраты – не единственный фактор стоимости, на которую также влияют полезность, качество и конкурентоспособность. Понесенные инвестором затраты не всегда создадут рыночную стоимость из-за разницы в издержках на воссоздание сопоставимых объектов и напротив – создаваемая стоимость не всегда бывает адекватной понесенным затратам.

Исходя из вышесказанного, можно определить следующие ситуации, где для применения затратного подхода имеются достаточные, а порой и единственные основания:

1. определение наиболее эффективного использования земельного участка;
2. технико-экономическое обоснование нового строительства;
3. оценка объектов незавершенного строительства;
4. оценка в целях страхования и налогообложения;
5. недостаток информации для применения других подходов к оценке (неразвитость рынка);
6. уникальные индивидуальные характеристики объекта оценки, не имеющего аналогов на рынке.

Оценщик считает, что для работ по определению рыночной стоимости данного объекта оценки затратный подход применять не целесообразно, так как:

- ✓ официальной сметой затрат на покупку участка и строительства на нём здания Оценщик не располагает. В свою очередь, расчёт по «типовым» сметам, СНИПам, УПВС И УПСС с учётом всех реальных дополнительных затрат, приведёт к погрешности при вычислениях;
- ✓ согласно ФСО №7 затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений (поскольку выделение доли стоимости, приходящейся на встроенные помещения из рыночной стоимости всего здания, с учетом стоимости земельного участка, в целом может привести к существенным погрешностям);
- ✓ рынок, на котором позиционирован объект оценки, достаточно развит;
- ✓ имеется большая база данных для использования других подходов к оценке объекта, которые дадут наиболее точные результаты.

Поэтому в данном отчете затратный подход для расчета стоимости объекта оценки не использовался.

Сравнительный подход

Способ оценки путем сопоставления оцениваемого объекта и сопоставимых (т.е. аналогичных по своим свойствам) объектов после проведения соответствующих корректировок, учитывающих различия между ними. Сравнительный подход основан на применении принципа замещения. Согласно ему для сравнения выбираются конкурирующие с оцениваемой собственностью объекты. При этом, как правило, между оцениваемым и выбранным объектами существуют различия, которые корректируются в соответствии с принципом вклада. Сравнительный подход наиболее действенен для объектов, по которым имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках купли-продажи. Для регулярно продаваемых объектов этот метод дает наиболее достоверную величину рыночной стоимости.

Оценщик провел соответствующий мониторинг рынка выставленных на продажу жилых объектов г. Москва в рассматриваемом районе. Проанализировав характеристики выставленных на продажу объектов и объекта оценки, Оценщик пришел к выводу, что представленные объекты сопоставимы с объектом оценки по критериям: местоположения, класса и концепции, и могут являться аналогами при определении стоимости оцениваемого имущества сравнительным подходом. Таким образом, рынок предложений жилья г. Москва в рассматриваемом районе позволяет использовать методы сравнительного подхода для определения стоимости оцениваемых объектов.

Учитывая вышеизложенное, Оценщик считает обоснованное применение сравнительного подхода.

Доходный подход

Применение доходного подхода обусловлено тем, что рассматриваемая собственность, может существовать как самостоятельная экономическая единица, приносящая доход. В рамках данного подхода доход, приносимый недвижимостью, в т.ч. доход от аренды генерируется в его стоимость.

Использование доходного подхода наиболее предпочтительно, когда типичные продавцы и покупатели ориентируются на коммерческое использование объекта, либо рассматривают его в качестве объекта инвестирования. Основной недостаток в том, что в большинстве случаев он основан на прогнозных потоках денежных средств.

Предложений по сдаче в аренду квартир в анализируемом районе значительно меньше, чем предложений на продажу. На уровень арендной платы жилья значительное влияние оказывают такие факторы, как меблировка, оборудование кухни, комплектация аудио-видео аппаратурой и пр., которые никак не влияют на стоимость квартиры. При оценке доходным подходом типовых квартир это может вносить существенные погрешности.

Кроме того, Оценщик исходил из того, что, несмотря на развитый рынок аренды квартир на сегодняшний день сдача квартир в аренду не является типичным, характерным мотивом для покупки квартиры физическим лицом, что дает основание считать применение доходного подхода в оценке данных объектов некорректным. Имеющиеся в наличии доходные дома единичны и не составляют рынка.

Таким образом, в настоящем Отчете, использовался метод прямого сравнения продаж в рамках сравнительного подхода, для оценки рыночной стоимости объектов недвижимости.

АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Понятие наиболее эффективного использования, применяемое в настоящем отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем одновременно необходимы условия физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий.

Понятие оптимального использования подразумевает наряду с выгодами для собственника оцениваемого объекта, особую общественную пользу.

Подразумевается, что определение оптимального использования является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наиболее эффективном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта использовались четыре основных критерия анализа:

1. Физическая возможность – физическая возможность наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта.

2. Допустимость с точки зрения законодательства – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка, и положений зонирования.

3. Финансовая целесообразность – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику имущества.

4. Максимальная продуктивность – кроме получения чистого дохода как такового, оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Объекты оценки расположены в строящемся 32-ти этажном жилом доме. Объекты оценки относятся к жилому фонду города и могут использоваться только в качестве жилья. Перевод объектов оценки в нежилой фонд и размещение в них офисов, объектов торгового и социально-бытового назначения невозможно.

С учетом факторов, приведенных выше, можно сделать вывод, что затраты на перевод объектов оценки в нежилой фонд нецелесообразны с точки зрения экономической эффективности.

Исходя из вышеизложенного, наиболее эффективное использование объектов, с нашей точки зрения – завершение строительства, проведение ремонтно-отделочных работ и последующая эксплуатация оцениваемых помещений в качестве жилых, т.е. как квартир для жилья.

4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

При применении этого подхода стоимость объекта оценки определяется по сравнению с ценой продажи сопоставимых объектов. Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи сопоставимых объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

При использовании сравнительного подхода к оценке стоимости были предприняты сбор и первичный анализ рыночной информации по ценам предложений продаж сопоставимых объектов, определение их физических характеристик.

4.1. Обоснование выбора объектов-аналогов

В отношении объектов-аналогов в законодательстве об оценочной деятельности имеются следующие требования в ФСО V и ФСО № 7:

Согласно п.5 ФСО V «Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);

2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);

3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);

4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).».

Согласно п. 10 ФСО V «В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

1) учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;

2) использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;

3) учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;

4) рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;

5) учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости.».

Согласно п. 22 ФСО №7:

а) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

б) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке»..

В виду того, что оценщик в период оценки не выявил достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок, схожих по основным ценообразующим параметрам с оцениваемыми объектами, то в качестве объектов-аналогов использовались цены предложений на объекты, схожие по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с оцениваемыми жилыми помещениями.

Отбор сопоставимых объектов ведется по нескольким наиболее важным ценообразующим характеристикам, главные из которых: принадлежность к одному сегменту рынка и местоположение.

Число сопоставимых объектов, используемых в расчетах –три.

Оценщиком осуществлен сбор информации о последних предложениях купли-продажи жилых помещений на Интернет сайте объявлений «Циан»: https://www.cian.ru/.

По всем объектам-аналогам при общении с собственниками, представителями собственников (риэлторами) была получена необходимая информация, соответствующая основным ценообразующим факторам. Исходя из этого, Оценщик считает, что информация является достаточной и достоверной.

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

Ниже в таблице представлены сопоставимые объекты-аналоги условно-сходные по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с оцениваемыми объектами.

Таблица 3

Характеристики объектов сравнения	Объект оценки	Сопоставимые объекты		
		Объект №1	Объект №2	Объект №3
Тип недвижимости	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Цена предложения, руб., без НДС		20 540 000	26 500 000	26 500 000
Стоимость 1 кв. м., руб., без НДС		333 984	336 722	325 153
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Расходы, сделанные сразу же после покупки	нет	нет	нет	нет
Рыночные условия (статус)		предложение	предложение	предложение
Рыночные условия (время продажи)	октябрь 2024 года	октябрь 2024 года	октябрь 2024 года	октябрь 2024 года
Местоположение	г. Москва, вн. тер. муниципальный округ Южнопортовый, пр-кт, Волгоградский, д. 32/5,к1	Москва, ЮВАО, р-н Южнопортовый, Волгоградский просп., 32/5к3	Москва, ЮВАО, р-н Южнопортовый, Волгоградский просп., 32/5к1	Москва, ЮВАО, р-н Южнопортовый, Волгоградский просп., 32/5к1
Тип дома	монолитно-кирпичный	монолитно-кирпичный	монолитно-кирпичный	монолитно-кирпичный
Этаж	2-24	16	23	17
Этажность	32	30	30	30
Количество комнат	3	3	3	3
Общая площадь, кв.м.	80,4-82,4	61,5	78,7	81,5
Лоджия/балкон	есть	есть	есть	есть
Лифт	есть	есть	есть	есть
Степень строительной готовности (дата ввода объекта в эксплуатацию)	сдан	сдан	сдан	сдан
Состояние помещений	Чистовая отделка	Чистовая отделка	Чистовая отделка	Чистовая отделка
Вид использования	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое
Компоненты стоимости не входящие в состав недвижимости	нет	нет	нет	нет
Источник информации		Сайт объявлений "Циан", [https://www.cian.ru/sale/flat/306897656/ тел. +79660490243	Сайт объявлений "Циан", [https://www.cian.ru/sale/flat/299762467/ тел. +79647823301	Сайт объявлений "Циан", [https://www.cian.ru/sale/flat/306941100/ тел. +79153222596

4.3. Выбор единиц сравнения

Для выполнения расчётов используются типичные для аналогичных объектов сложившиеся на рынке оцениваемых объектов удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена 1 кв. м. Исходя из этого, корректировки проводились на стоимость одного квадратного метра сопоставимых объектов.

4.4. Обоснование вносимых корректировок

На этом этапе в стоимость выбранной единицы сравнения (стоимость 1 кв. м. общей площади) вносятся корректировки, учитывающие имеющиеся различия между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами-аналогами. При этом корректировки вносятся со знаком:

- *плюс, если сравниваемый объект по корректируемому показателю хуже оцениваемого;*
- *минус, если сравниваемый объект по корректируемому показателю лучше оцениваемого.*

При выборе сопоставимых объектов-аналогов, основными критериями являлись:

- Передаваемые имущественные права;
- Условия финансирования;
- Условия продажи;
- Расходы, сделанные сразу же после покупки;
- Рыночные условия (торг);
- Местоположение;
- Тип дома;
- Этаж расположения;
- Количество комнат;
- Степень строительной готовности (дата ввода объекта в эксплуатацию);
- Состояние помещений;
- Вид использования;
- Компоненты стоимости не входящие в состав недвижимости.

Корректировка на «передаваемые имущественные права»

Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Оценщик в настоящем отчете оценивает право требования на объекты недвижимости. На подобранные сопоставимые объекты так же распространяются права требования.

Разница юридического статуса оцениваемых и сопоставимого объекта определяется величиной рисков завершения строительно-монтажных работ и ввода дома в эксплуатацию (чем выше степень строительной готовности, тем риски ниже).

Риски завершения строительно-монтажных работ и ввода дома в эксплуатацию учтены при расчете корректировки на «степень готовности», приведенной ниже.

Следовательно, корректировка по данному элементу сравнения не требуется.

Корректировка на «условия финансирования»

Все платежи по сопоставимым продажам должны осуществляться в денежных средствах без наличия специальных условий финансирования (взаимозачеты, расчет векселями, бартер). Если условия финансирования сделки купли – продажи объекта недвижимости нетипичны (например, в случае полного кредитования сделки купли – продажи), то в таком случае необходим анализ, в результате которого вносится соответствующая поправка к цене данной сделки. Финансовые условия свершившейся сделки для сопоставимых объектов могут отличаться такими параметрами как: коэффициентом ипотечной задолженности, процентной ставкой, сроком кредита, амортизационными и «шаровыми» выплатами, платой за финансирование и т.д. Корректировка на финансовые условия применяется в тех случаях, когда подобранные для сравнения объекты были проданы на рынке, и у Оценщика есть достоверные

данные об условиях финансирования данной сделки. В данном случае, в качестве сопоставимых объектов подобраны предложения к продаже объектов, продажа которых, по имеющейся у Оценщика информации, предполагает одинаковые условия финансирования, а именно, продавец обязуется передать имущество в собственность покупателю, а покупатель принять имущество и уплатить за него определенную денежную сумму за счет собственных средств (подобные расчеты являются на рынке типичными). Корректировка не требуется.

Корректировка на «условия продажи»

Расчет корректировки на условия продажи зависит от сущности финансовых договоренностей, при этом зачастую корректировки на условия продажи и на условия финансирования объединяются. Корректировка на данный элемент сравнения отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем (родственные или деловые), неполную информированность, срочную потребность в деньгах и другие вынужденные обстоятельства, при которых продавец и покупатель принимают свои решения относительно продажи или покупки, нетипичный срок экспозиции объекта на рынке (продажа в условиях банкротства). Трудности заключаются в выявлении нетипичных мотивов сделки, затруднительных обстоятельств, в которых могла находиться одна из сторон сделки, и в определении величины корректировок. В общем виде корректировка определяется как разница между рыночной стоимостью объекта недвижимости без каких-либо отклонений по чистоте сделки и стоимостью продажи рассматриваемого сравниваемого объекта недвижимости с выявленными нетипичными мотивациями его приобретения. При подозрении на нерыночные условия продажи корректировка по данному элементу сравнения делается в первую очередь или объект вообще исключается из перечня объектов сравнения. В данном случае, в качестве сопоставимых объектов подобраны предложения к продаже объектов, продажа которых, по имеющейся у Оценщика информации, предполагает сходные условия, а именно, продавцы не ограничены в сроках продажи, продавцы намерены продать объекты не какому-то определенному (зависимому) покупателю, а тому покупателю, который согласен оплатить предложенную цену. Именно в этом смысле условия продажи являются типичными. Корректировка не требуется.

Расходы, сделанные сразу же после покупки

Покупатель, прежде чем совершить сделку, как правило, рассматривает расходы, которые ему необходимо сделать после покупки требования. Такие расходы могут включать затраты на снос или демонтаж какого либо здания, издержки на оформление документов об изменении нормы зонирования для земельного участка или затраты на устранение загрязнения. Эти расходы должны быть очевидными, не противоречащими

представлениям рынка о действиях наиболее типичных покупателей в отношении оцениваемого объекта. На сумму этих расходов снижается заявляемая цена покупки. По имеющейся у Оценщика информации, расходы которые необходимо сделать покупателю после покупки требования по оцениваемому и сопоставимым объектам не требуются. Корректировка не проводилась.

Корректировка на рыночные условия, «торг»

Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. В связи с этим Оценщик использует цены предложений на сопоставимые объекты, которые как правило выше цен реальных сделок. С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в Российской Федерации применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг», которая зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка.

Оценщик использовал справочник расчётных данных для оценки и консалтинга[5]. В данном справочнике приведены данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети Интернет и из периодических изданий по недвижимости (см. таблицу ниже):

[5] ««СБОРНИК РЫНОЧНЫХ КОРРЕКТИРОВОК» (СРД 34 2024 г.) ООО «НЦПО»)под редакцией к.т.н. Е.Е

Значение скидки на торг по городам

СРД-34, май 2024 г

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и корректировок.
Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети Интернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	4-5 (4,5)	7-8 (7,5)	4-8 (6)	6-9 (7,5)	3-7 (5)	6-10 (8)	6-7 (6,5)	9-12 (10,5)	9–12 (10,5)
Екатеринбург	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-5 (4,5)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
Краснодар	3-4 (3,5)	5-8 (6,5)	4-5 (4,5)	8-11 (9,5)	3-5 (4)	7-11 (9)	5-7 (6)	10-12 (11)	10-12 (11)
Москва	4-6 (5)	5-9 (7)	4-6 (5)	8-12 (10)	5-7 (6)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	11-14 (12,5)	11-13 (12)

На основании вышеизложенного, в дальнейших расчетах, для приведения цен предложения к ценам реальных сделок Оценщик использовал среднее значение корректировки для жилья – 7%, учитывая качество местоположения оцениваемых объектов.

Корректировка на «дату продажи».

В данном случае все объекты предлагались на продажу в течение октябре 2024 года. Корректировка не требуется.

Корректировка на местоположение

Поправка на местоположение требуется, если характеристики местоположения оцениваемого и сопоставимых объектов различаются. Данная корректировка учитывает инвестиционную привлекательность района расположения объекта.

Все сопоставимые объекты-аналоги и объекты оценки, расположены рядом с другом. Поэтому оценщик счел возможным не вводить корректировку.

Корректировка на «тип дома»

Самый распространенный тип новостроек на сегодняшний день – это кирпично-монолитные дома. В основе лежит следующий принцип: жесткий бетонный монолитный каркас с внешними кирпичными стенами. По сути – это единая жесткая конструкция. Глубокое свайное основание делает постройку крайне устойчивой к землетрясениям и наводнениям.

Кирпично-монолитный дом – это единый каркас, где несущими являются внутренние стены (перегородки между квартирами). Уровень теплоизоляции по сравнению с монолитными домами, в среднем выше на 30-40%. Такой высокий показатель достигается за счет использования нескольких слоев утеплителя при возведении стеновых блоков. Срок эксплуатации кирпично-монолитного дома 100 лет.[6]

Тип дома объектов оценки и сопоставимых объектов-аналогов одинаковы, корректировка не проводилась.

Корректировка на этаж расположения

Согласно анализа рынка выставленных на продажу квартир и данных, приведенных на сайте СтаРиэлт :

[6]http://www.tipdoma.ru

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-zhilyth-zdanij-i-pomeshchenij/330-korrektiro

Отзывы и предложения

на Этаж расположения квартиры в многоквартирном доме - корректировки на 01.04.2024 года

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 08.04.2024 г.)

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на Этаж расположения - отношения удельных рыночных цен квартир, расположенных на разных этажах многоквартирного дома, при прочих аналогичных характеристиках.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся расположением на этаже многоквартирного дома.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
	на средних этажах:			
1	с 2* до 9 этажа (кроме верхнего)			1,00
2	с 9 до 14 этажа (кроме верхнего)**	0,96	1,01	0,98
3	с 14 этажа и выше (кроме верхнего)***	0,95	1,00	0,97
	на крайних этажах:			
4	На 1-м этаже, если нет дефицита нежилых помещений в окружении, или невозможен перевод в нежилое помещение, или из квартиры невозможно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком, или на 2-м этаже здания с 1-м этажом коммерческого назначения	0,89	0,98	0,93
5	На 1 этаже при наличии дефицита нежилых помещений в окружении, и если возможен перевод в нежилое помещение, и если из квартиры можно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком - с перспективой перевода в коммерческую недвижимость	1,00	1,05	1,02
7	На верхнем этаже (в зависимости от наличия технического этажа, лифта)	0,94	0,99	0,96

01.04.2024

Активация Wi
Чтобы активировать

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-zhilyth-zdanij-i-pomeshchenij/330-korrektiro

на Этаж расположения квартиры в многоквартирном доме - корректировки на 01.04.2024 года

	на крайних этажах:			
4	На 1-м этаже, если нет дефицита нежилых помещений в окружении, или невозможен перевод в нежилое помещение, или из квартиры невозможно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком, или на 2-м этаже здания с 1-м этажом коммерческого назначения	0,89	0,98	0,93
5	На 1 этаже при наличии дефицита нежилых помещений в окружении, и если возможен перевод в нежилое помещение, и если из квартиры можно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком - с перспективой перевода в коммерческую недвижимость	1,00	1,05	1,02
7	На верхнем этаже (в зависимости от наличия технического этажа, лифта)	0,94	0,99	0,96
6	Среднерыночные затраты на переоборудование в нежилое помещение (при условии технической и юридической возможности), % от цены квартиры	6,2%	11,2%	8,7%

01.04.2024

Примечание

1. Для квартир с панорамным видом города или природного ландшафта ("видовые") необходимо учитывать также корректировки "на Вид из окон квартиры".

2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах нижней и верхней границ значений.

*- или с 3-го этажа – для зданий с первым этажом коммерческого назначения.

** - в многоквартирных мелкосерийных домах (или построенных по авторским проектам) ощутимых отличий удельной стоимости аналогичных квартир, расположенных на разных этажах (кроме верхнего), не выявлено. Корректировка на этаж - 1,0.

*** - в высотных домах в плотной окружающей застройке высотными зданиями при повышении этажа расположения квартиры цена иногда увеличивается в пределах верхней границы.

Таблица 4 Расчет корректировки для объектов со 2 по 9 этаж

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Этаж	2-9	16	23	17
Коэффициент	1	0,97	0,97	0,97
Корректировка		3,09%	3,09%	3,09%

Таблица 5 Расчет корректировки для объектов со 9 по 14 этаж

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3

Этаж	9-14	16	23	17
Коэффициент	0,98	0,97	0,97	0,97
Корректировка		1,03%	1,03%	1,03%

Таблица 6 Расчет корректировки для объектов с 14 этажа

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Этаж	выше 14	16	23	17
Коэффициент	0,97	0,97	0,97	0,97
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%

Корректировка на общую площадь (количество комнат)

Так как все оцениваемые объекты и сопоставимые объекты-аналоги представляют однокомнатные квартиры, корректировка по данному параметру не проводилась.

Согласно анализа рынка выставленных на продажу квартир и данных, приведенных в Справочнике оценщика недвижимости. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости на основе рыночной информации и коллективных экспертных оценок/ под ред. Л.А. Лейфера - Нижний Новгород, 2023, 328 с. – стр.270, табл. 161корректировка на общую площадь необходимо произвести:

Справочник оценщика недвижимости-2023. Жилая недвижимость. Квартиры. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости. Полная версия.

Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной площади объекта недвижимости для различных групп городов[59]

Усредненные данные по России

Таблица 161. Матрица коэффициентов удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), усреднённые данные по России.

Площадь, кв.м.		аналог			
		до 30	30-50	50-90	90-150
объект оценки	до 30	**1,00**	1,07	1,12	1,16
	30-50	0,93	**1,00**	1,04	1,08
	50-90	0,89	0,96	**1,00**	1,04
	90-150	0,86	0,92	0,96	**1,00**

Корректировка равняется(Са/Со-1)*100%

Таблица 7 Расчет корректировки для объектов общей площадью от 50-90 кв. м.

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв. м.	От 50-90	61,5	78,7	81,5
Коэффициент	1	1	1	1
Корректировка		0%	0%	0%

Корректировка на «степень готовности» (ввод дома в эксплуатацию).

Риски покупки жилья на этапе строительства существенно выше рисков покупки жилья в доме, законченном строительством, что отражается на ценовой политике застройщиков.

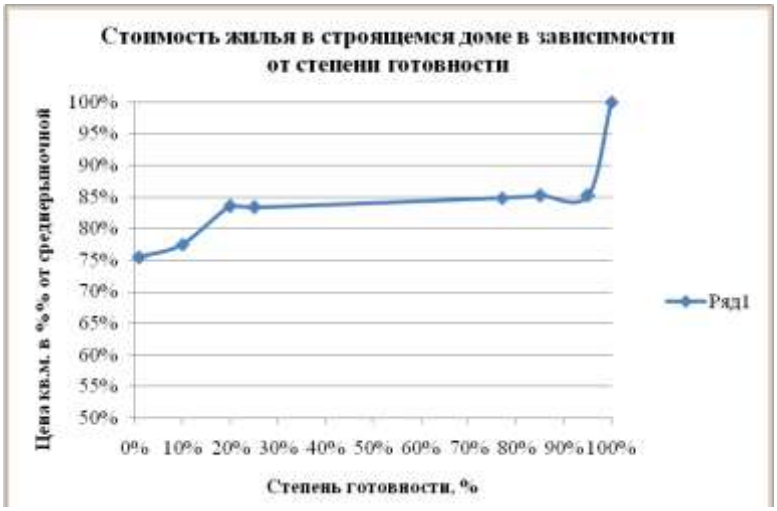
Для введения корректировки на степень строительной готовности зданий, Оценщиком проведен анализ стоимости жилья от степени готовности жилого дома.

Результаты представлены в нижеследующей таблице и на диаграмме:

Таблица 8

Строительная готовность	Цена 1 кв.м. в %% от среднерыночной
100%	100%

Строительная готовность	Цена 1 кв.м. в %% от среднерыночной
95%	85%
85%	85%
77%	85%
25%	83%
20%	84%
10%	78%
1%	76%



Из графика видно, что рост стоимости жилья на начальном этапе строительства (от 1% до 20% строительной готовности) составляет 8%, на интервале от 20% до 95% - замедляется (на данном отрезке стоимость увеличивается лишь на 1%). Наиболее активный рост стоимости кв.м. жилья начинается лишь после рубежа 95% готовности здания, который увеличивается на 15%. Можно предположить, что самая низкая стоимость на начальном этапе строительства приводит к тому, что предложений о продаже жилья на данном этапе немного, что подтверждается сделанной выборкой. По мере роста строительной готовности количество предложений увеличивается. Наиболее активный рост стоимости на завершающем этапе строительства обуславливается существенным уменьшением рисков недостроя.

Дом сдан. Корректировка не требуется.

Корректировка на «состояние помещений»

Сопоставимые объекты-аналоги, представленные к продаже, находятся в состоянии «без отделки» (черновой отделки).

Так как оцениваемые объекты находятся в одинаковом состоянии с объектами-аналогами, корректировка на состояние внутренней отделки не проводилась.

Корректировка на «вид использования»

Стоимость объекта недвижимости определяется его наилучшим использованием. Если использование сопоставимого объекта не соответствует наиболее эффективному использованию объекта оценки, необходимо выполнить корректировку цены сопоставимого объекта.

В данном случае корректировка не требуется, поскольку вид использования оцениваемого и сопоставимых объектов совпадает.

Корректировка на «компоненты стоимости не входящие в состав недвижимости»

Компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости, включают, как правило, движимое имущество или другие компоненты, которые не являются частью недвижимости, но включаются в цену продажи сопоставимого объекта или в имущественное право оцениваемого объекта. Такие компоненты необходимо анализировать отдельно от недвижимости.

Корректировка не требуется, поскольку сопоставимые объекты, как и оцениваемые объекты, не включают компонентов, которые не являются частью недвижимости.

Веса аналогов

Расчет весов осуществляется следующим способом:

1. рассчитывается величина обратная отношению абсолютных величин корректировок по i-ому аналогу к первоначальной цене продажи i-ого аналога, $1/BKi$ где: BKi – общая валовая коррекция i-ого аналога;

2. находится сумма значений, определяемых в 1 пункте по всем аналогам ; $1/\sum_{i=1}^{4} BKi$

3. вес каждого аналога определяется как отношение величины показателя каждого аналога, рассчитанного в п.1 к величине показателя, рассчитанного по пункту 2.

Расчет весов (Bi) проведен по формуле: $Bi = \frac{1/BKi}{1/\sum_{i=1}^{4} BKi}$

Таким образом, чем меньше общая величина абсолютных корректировок, вносимых в цену продажи объекта аналога, тем больше будет удельный вес данного аналога. Дополнительно рассчитывается показатель общей чистой коррекции по каждому аналогу путем суммирования всех корректировок, который соотносится с первоначальным значением стоимости для определения величины отклонений от первоначального значения.

4.5. расчет рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки по выбранным сопоставимым объектам-аналогам

Результаты расчета рыночной стоимости оцениваемых объектов, на основе сравнительного подхода приведены в таблице ниже

Таблица 9

Расчет справедливой стоимости 1 кв.м. для объектов общей площадью от 50-90 кв.м.,расположенные на 2-9 этажах

Характеристики объектов сравнения	Объект оценки	Сопоставимые объекты		
		Объект №1	Объект №2	Объект №3
Тип недвижимости	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Цена предложения, руб., без НДС		20 540 000	26 500 000	26 500 000
Стоимость 1 кв. м., руб., без НДС		333 984	336 722	325 153
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на перед.имущ.права		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		333 984	336 722	325 153
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия фин-я		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		333 984	336 722	325 153
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		333 984	336 722	325 153
Расходы, сделанные сразу же после покупки	нет	нет	нет	нет
Величина корректировки		0 ₽	0 ₽	0 ₽
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		333 984	336 722	325 153
Рыночные условия (торг)		предложение	предложение	предложение
Корректировка на рын.условия		-7%	-7%	-7%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		310 605,12	313 151,46	302 392,29
Рыночные условия (время продажи)	октябрь 2024 года	октябрь 2024 года	октябрь 2024 года	октябрь 2024 года
Корректировка на рын.условия		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		310 605,12	313 151,46	302 392,29
Местоположение	г. Москва, вн. тер. муниципальный округ Южнопортовый, пр-кт, Волгоградский, д. 32/5,к1	Москва, ЮВАО, р-н Южнопортовый, Волгоградский просп., 32/5к3	Москва, ЮВАО, р-н Южнопортовый, Волгоградский просп., 32/5к1	Москва, ЮВАО, р-н Южнопортовый, Волгоградский просп., 32/5к1
Корректировка на местоположение		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		310 605,12	313 151,46	302 392,29
Тип дома	монолитно-кирпичный	монолитно-кирпичный	монолитно-кирпичный	монолитно-кирпичный
Корректировка на тип дома		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		310 605,12	313 151,46	302 392,29
Этаж расположения	2-9	16	23	17
Корректировка на этаж расположения		3,09%	3,09%	3,09%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		320 202,82	322 827,84	311 736,21

Характеристики объектов сравнения	Объект оценки	Сопоставимые объекты		
		Объект №1	Объект №2	Объект №3
Количество комнат	3	3	3	3
Общая площадь, кв.м.	От 50-90	61,5	78,7	81,5
Корректировка на площадь		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		320 202,82	322 827,84	311 736,21
Степень строительной готовности (дата ввода объекта в эксплуатацию)	сдан	сдан	сдан	сдан
Корректировка на степень строительной готовности (ввод объекта в эксплуатацию)		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		320 202,82	322 827,84	311 736,21
Состояние помещений	Чистовая отделка	Чистовая отделка	Чистовая отделка	Чистовая отделка
Корректировка на состояние помещений		0 ₽	0 ₽	0 ₽
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		320 202,82	322 827,84	311 736,21
Вид использования	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое
Корректировка на вид использования		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		320 202,82	322 827,84	311 736,21
Компоненты стоимости не входящие в состав недвижимости	нет	нет	нет	нет
Величина корректировки		0 ₽	0 ₽	0 ₽
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб.		320 202,82	322 827,84	311 736,21
Количество корректировок		2	2	2
1/ n		0,5	0,5	0,5
Сумма (1/ n)		1,5		
Весовые коэффициенты		0,3333333	0,3333333	0,3333333
Значение справедливой стоимости 1 кв. м. руб., без учета НДС, при условии продажи 1 квартиры при типичном сроке экспозиции	318 255,62			

Таблица 10

Расчет справедливой стоимости 1 кв.м. для объектов общей площадью от 50-90 кв.м.,расположенные на 9-14 этажах

Характеристики объектов сравнения	Объект оценки	Сопоставимые объекты		
		Объект №1	Объект №2	Объект №3
Тип недвижимости	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Цена предложения, руб., без НДС		20 540 000	26 500 000	26 500 000
Стоимость 1 кв. м., руб., без НДС		333 984	336 722	325 153

Характеристики объектов сравнения	Объект оценки	Сопоставимые объекты		
		Объект №1	Объект №2	Объект №3
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на перед.имущ.права		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		333 984	336 722	325 153
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия фин-я		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		333 984	336 722	325 153
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		333 984	336 722	325 153
Расходы, сделанные сразу же после покупки	нет	нет	нет	нет
Величина корректировки		0 ₽	0 ₽	0 ₽
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		333 984	336 722	325 153
Рыночные условия (торг)		предложение	предложение	предложение
Корректировка на рын.условия		-7%	-7%	-7%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		310 605,12	313 151,46	302 392,29
Рыночные условия (время продажи)	октябрь 2024 года	октябрь 2024 года	октябрь 2024 года	октябрь 2024 года
Корректировка на рын.условия		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		310 605,12	313 151,46	302 392,29
Местоположение	г. Москва, вн. тер. муниципальный округ Южнопортовый, пр-кт, Волгоградский, д. 32/5 к.1	Москва, ЮВАО, р-н Южнопортовый, Волгоградский просп., 32/5к3	Москва, ЮВАО, р-н Южнопортовый, Волгоградский просп., 32/5к1	Москва, ЮВАО, р-н Южнопортовый, Волгоградский просп., 32/5к1
Корректировка на местоположение		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		310 605,12	313 151,46	302 392,29
Тип дома	монолитно-кирпичный	монолитно-кирпичный	монолитно-кирпичный	монолитно-кирпичный
Корректировка на тип дома		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		310 605,12	313 151,46	302 392,29
Этаж расположения	9-14	16	23	17
Корректировка на этаж расположения		1,03%	1,03%	1,03%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		313 804,35	316 376,92	305 506,93
Количество комнат	3	3	3	3
Общая площадь, кв.м.	От 50-90	61,5	78,7	81,5
Корректировка на площадь		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		313 804,35	316 376,92	305 506,93
Степень строительной готовности (дата	сдан	сдан	сдан	сдан

Характеристики объектов сравнения	Объект оценки	Сопоставимые объекты		
		Объект №1	Объект №2	Объект №3
ввода объекта в эксплуатацию)				
Корректировка на степень строительной готовности (ввод объекта в эксплуатацию)		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		313 804,35	316 376,92	305 506,93
Состояние помещений	Чистовая отделка	Чистовая отделка	Чистовая отделка	Чистовая отделка
Корректировка на состояние помещений		0 ₽	0 ₽	0 ₽
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		313 804,35	316 376,92	305 506,93
Вид использования	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое
Корректировка на вид использования		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		313 804,35	316 376,92	305 506,93
Компоненты стоимости не входящие в состав недвижимости	нет	нет	нет	нет
Величина корректировки		0 ₽	0 ₽	0 ₽
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб.		313 804,35	316 376,92	305 506,93
Количество корректировок		2	2	2
1/ n		0,5	0,5	0,5
Сумма (1/ n)		1,5		
Весовые коэффициенты		0,3333333	0,3333333	0,3333333
Среднее значение справедливой стоимости 1 кв. м. руб., без учета НДС, при условии продажи 1 квартиры при типичном сроке экспозиции	311 896,07			

Таблица 11 Расчет справедливой стоимости 1 кв.м. для объектов общей площадью от 50-90 кв.м.,расположенные свыше 14 этажа

Характеристики объектов сравнения	Объект оценки	Сопоставимые объекты		
		Объект №1	Объект №2	Объект №3
Тип недвижимости	Квартира	Квартира	Квартира	Квартира
Цена предложения, руб., без НДС		20 540 000	26 500 000	26 500 000
Стоимость 1 кв. м., руб., без НДС		333 984	336 722	325 153
Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на перед.имущ.права		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		333 984	336 722	325 153
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия фин-я		0%	0%	0%

Характеристики объектов сравнения	Объект оценки	Сопоставимые объекты		
		Объект №1	Объект №2	Объект №3
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		333 984	336 722	325 153
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		333 984	336 722	325 153
Расходы, сделанные сразу же после покупки	нет	нет	нет	нет
Величина корректировки		0 ₽	0 ₽	0 ₽
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		333 984	336 722	325 153
Рыночные условия (торг)		предложение	предложение	предложение
Корректировка на рын.условия		-7%	-7%	-7%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		310 605,12	313 151,46	302 392,29
Рыночные условия (время продажи)	октябрь 2024 года	октябрь 2024 года	октябрь 2024 года	октябрь 2024 года
Корректировка на рын.условия		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		310 605,12	313 151,46	302 392,29
Местоположение	г. Москва, вн. тер. муниципальный округ Южнопортовый, пр-кт, Волгоградский, д. 32/5 к.1	Москва, ЮВАО, р-н Южнопортовый, Волгоградский просп., 32/5к3	Москва, ЮВАО, р-н Южнопортовый, Волгоградский просп., 32/5к1	Москва, ЮВАО, р-н Южнопортовый, Волгоградский просп., 32/5к1
Корректировка на местоположение		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		310 605,12	313 151,46	302 392,29
Тип дома	монолитно-кирпичный	монолитно-кирпичный	монолитно-кирпичный	монолитно-кирпичный
Корректировка на тип дома		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		310 605,12	313 151,46	302 392,29
Этаж расположения	Выше 14	16	23	17
Корректировка на этаж расположения		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		310 605,12	313 151,46	302 392,29
Количество комнат	3	3	3	3
Общая площадь, кв.м.	От 50-90	61,5	78,7	81,5
Корректировка на площадь		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		310 605,12	313 151,46	302 392,29
Степень строительной готовности (дата ввода объекта в эксплуатацию)	сдан	сдан	сдан	сдан
Корректировка на степень строительной готовности (ввод объекта в эксплуатацию)		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		310 605,12	313 151,46	302 392,29
Состояние помещений	Чистовая отделка	Чистовая отделка	Чистовая отделка	Чистовая отделка

Характеристики объектов сравнения	Объект оценки	Сопоставимые объекты		
		Объект №1	Объект №2	Объект №3
Корректировка на состояние помещений		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		310 605,12	313 151,46	302 392,29
Вид использования	Жилое	Жилое	Жилое	Жилое
Корректировка на вид использования		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.		310 605,12	313 151,46	302 392,29
Компоненты стоимости не входящие в состав недвижимости	нет	нет	нет	нет
Величина корректировки		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость 1 кв. м., руб.		310 605,12	313 151,46	302 392,29
Количество корректировок		2	2	2
1/ n		0,5	0,5	0,5
Сумма (1/ n)		1,5		
Весовые коэффициенты		0,3333333	0,3333333	0,3333333
Среднее значение справедливой стоимости 1 кв. м. руб., без учета НДС, при условии продажи 1 квартиры при типичном сроке экспозиции	308 716,29			

Расчет справедливой стоимости права объектов недвижимости.

Таким образом, справедливая стоимость объектов недвижимости- квартир в количестве 18 шт., (3-х комнатные), площадью 1464,3 кв. м. назначение: жилое, наименование: жилое, расположенные по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн. тер. муниципальный округ Южнопортовый, пр-кт, Волгоградский, д. 32/5, корпус 1., на основе сравнительного подхода на дату оценки составляет:

Таблица 12

№ п/п	Секция	Этаж	Кол-во комнат	Номер по БТИ	Площадь по БТИ (кв.м.)	Кадастровый номер	Стоимость 1 кв.м., руб.	Справедливая стоимость, руб., без учета НДС	Справедливая стоимость, руб., без учета НДС, округленно
1	1	2	3	207А	82,4	77:04:0001018:18904	318 255,62	26 224 263,36	26 220 000
2	1	4	3	407А	81,8	77:04:0001018:18416	318 255,62	26 033 309,99	26 030 000
3	1	17	3	1707А	81,9	77:04:0001018:17817	308 716,29	25 283 864,15	25 280 000
4	1	17	3	1702А	82,3	77:04:0001018:17762	308 716,29	25 407 350,67	25 410 000
5	1	24	3	2402А	82,2	77:04:0001018:18258	308 716,29	25 376 479,04	25 380 000
6	4	10	3	1007Б	81	77:04:0001018:18475	311 896,07	25 263 581,49	25 260 000
7	4	12	3	1207Б	81,1	77:04:0001018:18492	311 896,07	25 294 771,10	25 290 000
8	4	13	3	1307Б	81,1	77:04:0001018:18501	311 896,07	25 294 771,10	25 290 000
9	4	14	3	1407Б	81,1	77:04:0001018:18510	311 896,07	25 294 771,10	25 290 000
10	4	14	3	1403Б	81,2	77:04:0001018:18506	311 896,07	25 325 960,70	25 330 000
11	4	15	3	1507Б	81,1	77:04:0001018:18519	308 716,29	25 036 891,12	25 040 000
12	4	17	3	1707Б	81,3	77:04:0001018:18536	308 716,29	25 098 634,38	25 100 000
13	4	17	3	1703Б	81,1	77:04:0001018:18532	308 716,29	25 036 891,12	25 040 000
14	4	20	3	2007Б	81,3	77:04:0001018:18563	308 716,29	25 098 634,38	25 100 000
15	4	20	3	2003Б	81,5	77:04:0001018:18558	308 716,29	25 160 377,64	25 160 000
16	7	11	3	1102В	80,4	77:04:0001018:18813	311 896,07	25 076 443,85	25 080 000
17	7	11	3	1106В	80,8	77:04:0001018:18818	311 896,07	25 201 202,28	25 200 000
18	7	13	3	1306В	80,7	77:04:0001018:18835	311 896,07	25 170 012,67	25 170 000
Итого								455 678 210,12	455 670 000

5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Результаты расчетов справедливой стоимости Объекта оценки по трем подходам указаны в Таблице 13.

Таблица 13

Подходы:	Справедливая стоимость, руб.
Затратный подход	Не применялся
Сравнительный подход	455 670 000
Доходный подход	Не применялся

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[7]. 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 14

	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 15:

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

Таблица 15

№ 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 16

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

На основании предоставленной информации, выполненного анализа и расчетов рекомендуемая нами итоговая величина справедливой стоимости оцениваемого объекта –составляет:
455 670 000

(Четыреста пятьдесят пять миллионов шестьсот семьдесят тысяч) рублей, без учета НДС

В том числе:

№ п/п	Секция	Этаж	Кол-во комнат	Номер по БТИ	Площадь по БТИ (кв.м.)	Кадастровый номер	Справедливая стоимость, руб., без учета НДС, округленно
1	1	2	3	207А	82,4	77:04:0001018:18904	26 220 000
2	1	4	3	407А	81,8	77:04:0001018:18416	26 030 000
3	1	17	3	1707А	81,9	77:04:0001018:17817	25 280 000
4	1	17	3	1702А	82,3	77:04:0001018:17762	25 410 000
5	1	24	3	2402А	82,2	77:04:0001018:18258	25 380 000
6	4	10	3	1007Б	81	77:04:0001018:18475	25 260 000
7	4	12	3	1207Б	81,1	77:04:0001018:18492	25 290 000
8	4	13	3	1307Б	81,1	77:04:0001018:18501	25 290 000
9	4	14	3	1407Б	81,1	77:04:0001018:18510	25 290 000
10	4	14	3	1403Б	81,2	77:04:0001018:18506	25 330 000
11	4	15	3	1507Б	81,1	77:04:0001018:18519	25 040 000
12	4	17	3	1707Б	81,3	77:04:0001018:18536	25 100 000
13	4	17	3	1703Б	81,1	77:04:0001018:18532	25 040 000

14	4	20	3	2007Б	81,3	77:04:0001018:18563	25 100 000
15	4	20	3	2003Б	81,5	77:04:0001018:18558	25 160 000
16	7	11	3	1102В	80,4	77:04:0001018:18813	25 080 000
17	7	11	3	1106В	80,8	77:04:0001018:18818	25 200 000
18	7	13	3	1306В	80,7	77:04:0001018:18835	25 170 000
Итого							455 670 000

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)», определение границ интервала не требуется.

6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

1. Гражданский Кодекс Российской Федерации;
2. Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
3. Распоряжение Минимущества Российской Федерации №578-р от 06.03.2002г. «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков»;
4. Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
5. Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; .; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.; ФСО № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности», утвержденный приказом МЭР РФ № 385 от 22.06.2015 г.
6. «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», разработанными и утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002г. №568-р.
7. Советом Ассоциации «Русское общество оценщиков» 29 декабря 2020 года (протокол №29) утверждены Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (далее РОО) – СПОД РОО 2020, которые введены в действие с 11 января 2021 года и являются обязательными к применению членами РОО. С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности РОО можно ознакомиться на официальном сайте РОО: www.sroroo.ru.
8. МЕЖДУНАРОДНЫЙ СТАНДАРТ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (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))
9. "Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 "Аренда" (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 11.06.2016 N 111н) (ред. от 16.09.2019)

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.).
3. Данные публичной кадастровой карты: http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline;
4. Данные по социально-экономическому развитию РФ и регионов, полученные согласно официальным источникам (http://economy.gov.ru; http://www.strategia.tomsk.ru; http://www.gosman.ru);
5. Данные сайта Центральный банк РФ http://www.cbr.ru;

МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

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

Методическим рекомендациям «Оценка имущественных активов для целей залога», разработанным Ассоциацией Российских Банков, от 25.11.2011 г

7.ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

Справедливая стоимость, понятие которой дано в Международном стандарте финансовой отчетности (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)): 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.

Общие термины и определения

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Оценщики – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках

применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

Отчет об оценке объекта оценки - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются **следующие виды стоимости**:

1) рыночная стоимость;

2) равновесная стоимость;

3) инвестиционная стоимость;

4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

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

1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Рыночная стоимость основана на предпосылках о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

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

объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

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

При проведении оценки используются **сравнительный, доходный и затратный подходы**. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

Основная терминология, используемая в затратном подходе

Специализированная недвижимость - недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продаётся на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости может

быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местоположением или сочетанием этих факторов.

Физический износ - уменьшение стоимости воспроизводства или замещения, связанное с утратой элементами объекта оценки эксплуатационных характеристик в результате естественного старения, неправильной эксплуатации, воздействия.

К **функциональному износу** относят потерю стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям к этим позициям.

Внешний (экономический) износ - уменьшение стоимости объекта в результате негативного воздействия внешних по отношению к нему факторов (рыночных, финансовых, законодательных, физических и других).

Накопленный износ – совокупное уменьшение стоимости воспроизводства или стоимости замещения объекта оценки, которое может иметь место в результате его физического, функционального и внешнего (экономического) износа.

Основная терминология, используемая в доходном подходе

Денежный поток – движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.

Риск – обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки.

Операционные расходы – периодические затраты для обеспечения нормального функционирования объекта оценки и воспроизводства им действительного валового дохода.

Капитализация дохода – преобразование будущих периодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от объекта оценки, в его стоимость на дату оценки, путем деления величины периодических доходов на соответствующую ставку (коэффициент) капитализации.

Ставка (коэффициент) капитализации — это ставка, которая, будучи отнесенной к текущим чистым доходам, приносимым объектом, дает его оценочную стоимость. Общая ставка капитализации учитывает как доход на инвестиции, так и компенсацию изменения стоимости имущества за рассматриваемый период. Общая ставка капитализации определяется на основе фактических данных о соотношении чистой прибыли от имущества и его цены или способом кумулятивного построения.

Метод дисконтирования денежных потоков – оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества, в течение прогнозного периода времени.

Дисконтирование денежного потока – математическое преобразование будущих денежных потоков (доходов), ожидаемых от объекта оценки, в его настоящую (текущую) стоимость на дату оценки с использованием соответствующей ставки дисконтирования.

Ставка дисконтирования – процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов).

Реверсия - возврат капитала в конце прогнозного периода. Определяется как цена продажи в конце прогнозируемого периода владения или рыночная стоимость на момент окончания периода прогнозирования.

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) - называют такие характеристики объектов и сделок, которые вызывают изменения цен.

Срок экспозиции объектов оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объектов оценки до даты совершения сделки с ним.

Единица сравнения - общий для всех объектов удельный или абсолютный показатель цены объекта, физическая или экономическая единица измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемая и подвергаемая корректировке.

Корректировка – представляет собой операцию, учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента

сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Аналог объекта оценки – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Скорректированная цена имущества – цена продажи объекта сравнения после ее корректировки на различия с объектом оценки.

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.

Источник нижеприведённых определений: Ведомственные строительные нормы «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения» (ВСН 58-88(р)).

Ремонт здания – комплекс строительных работ и организационно-технических мероприятий по устранению физического и морального износа, не связанных с изменением основных технико-экономических показателей здания.

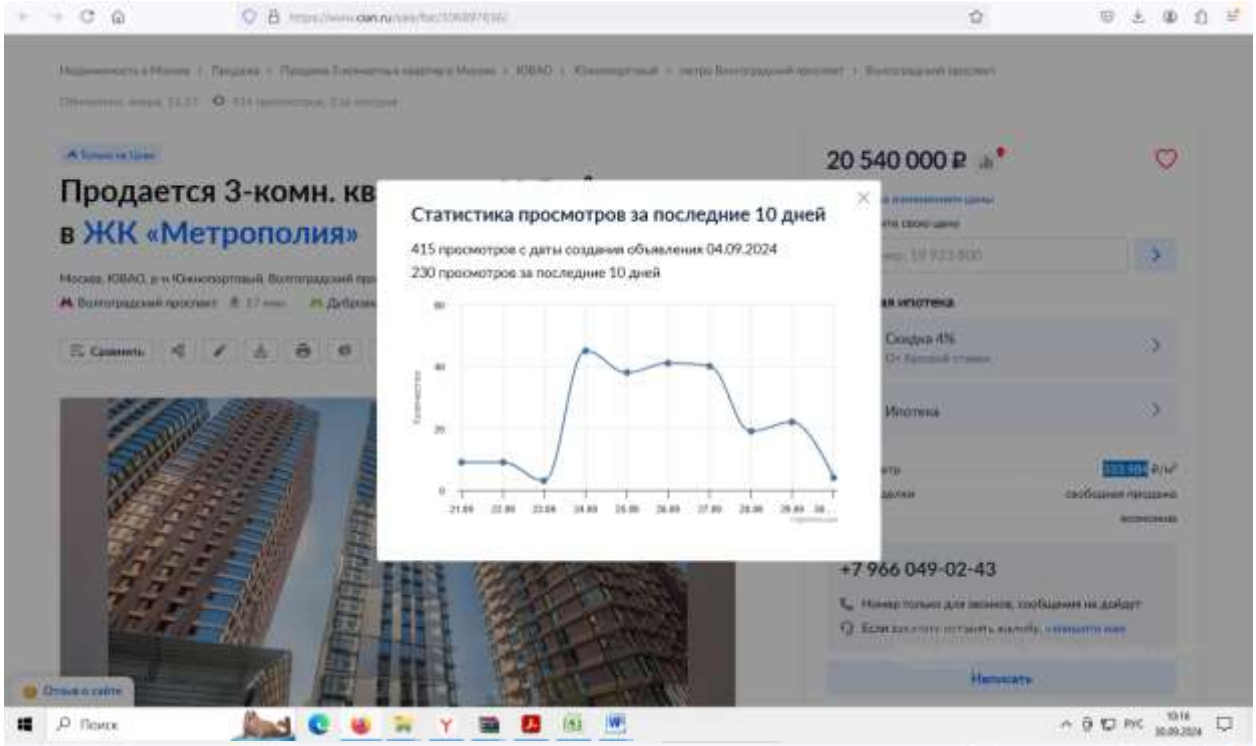
Текущий ремонт здания – ремонт здания с целью восстановления исправности (работоспособности) его конструкций и систем инженерного оборудования, а также поддержания эксплуатационных показателей.

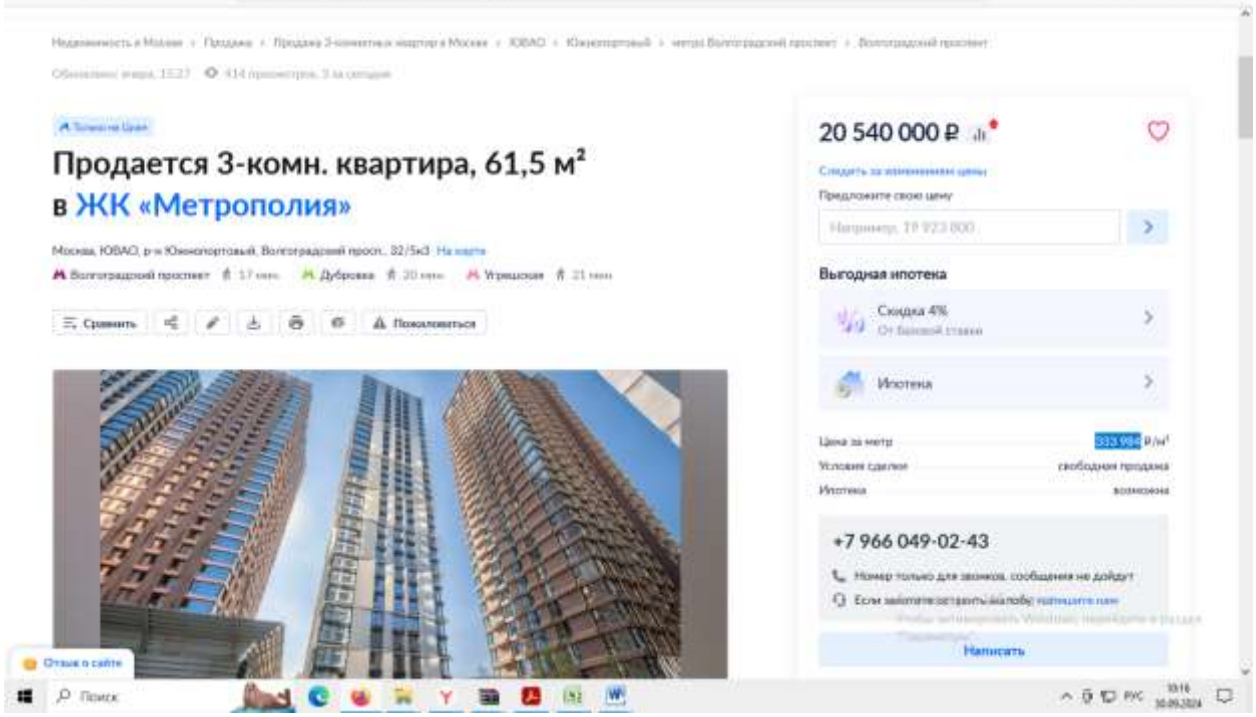
Капитальный ремонт здания – ремонт здания с целью восстановления его ресурса с заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, а также улучшения эксплуатационных показателей.

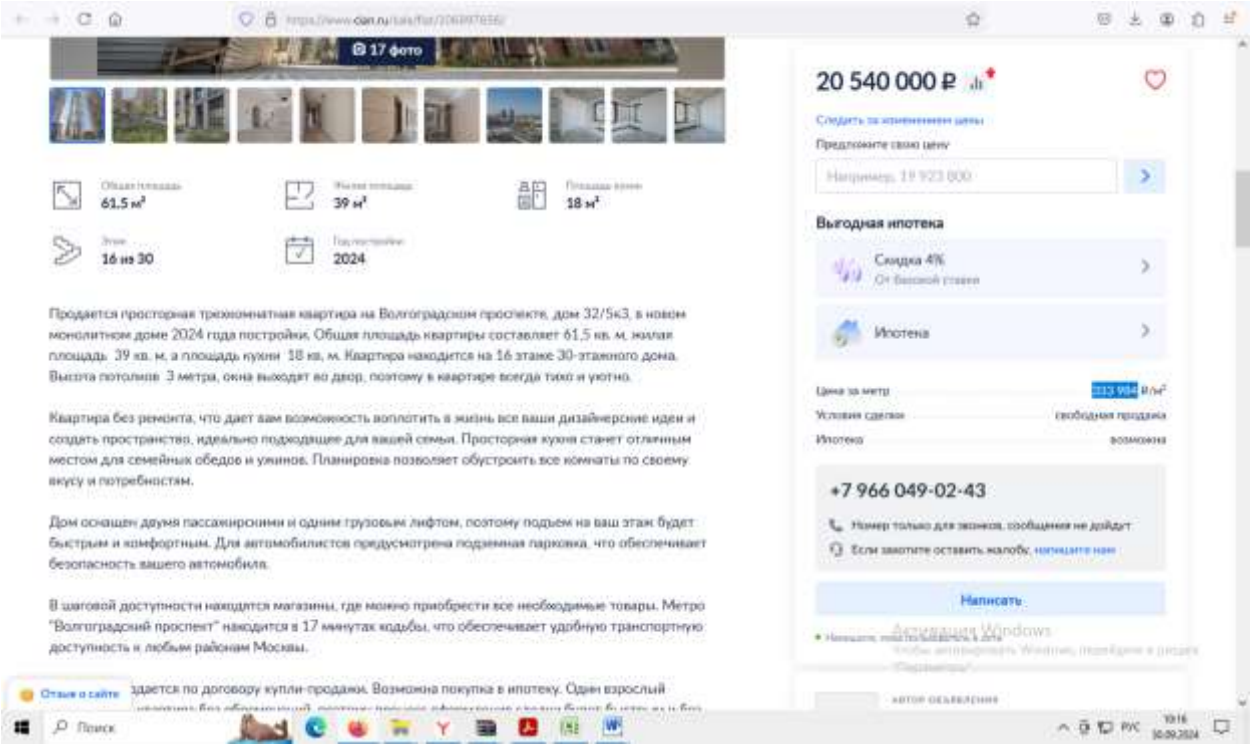
Реконструкция здания – комплекс строительный работ и организационно-технических мероприятий, связанных с изменением основных технико-экономических показателей (количества и площади квартир, строительного объёма и общей площади здания, вместимости или пропускной способности или его назначения) в целях улучшения условий проживания, качества обслуживания, увеличения объёма услуг

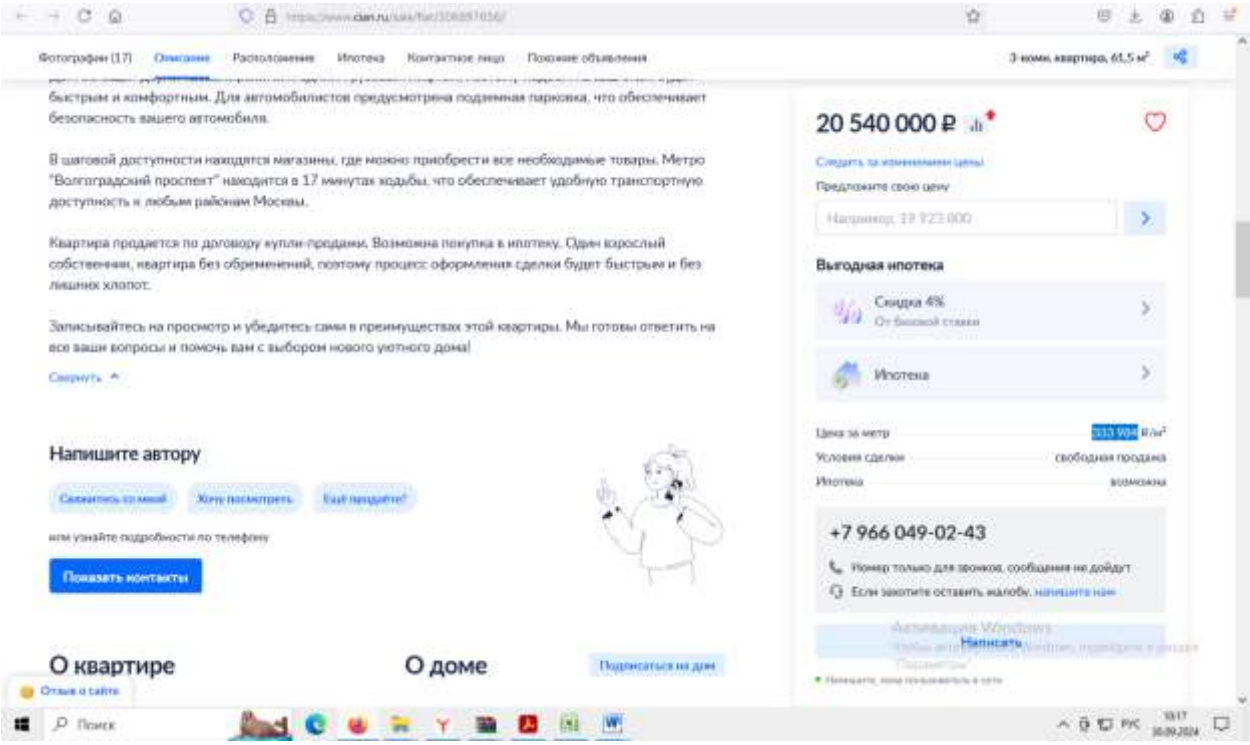
СКАНЫ СТРАНИЦ КОПИЙ АНАЛОГОВ

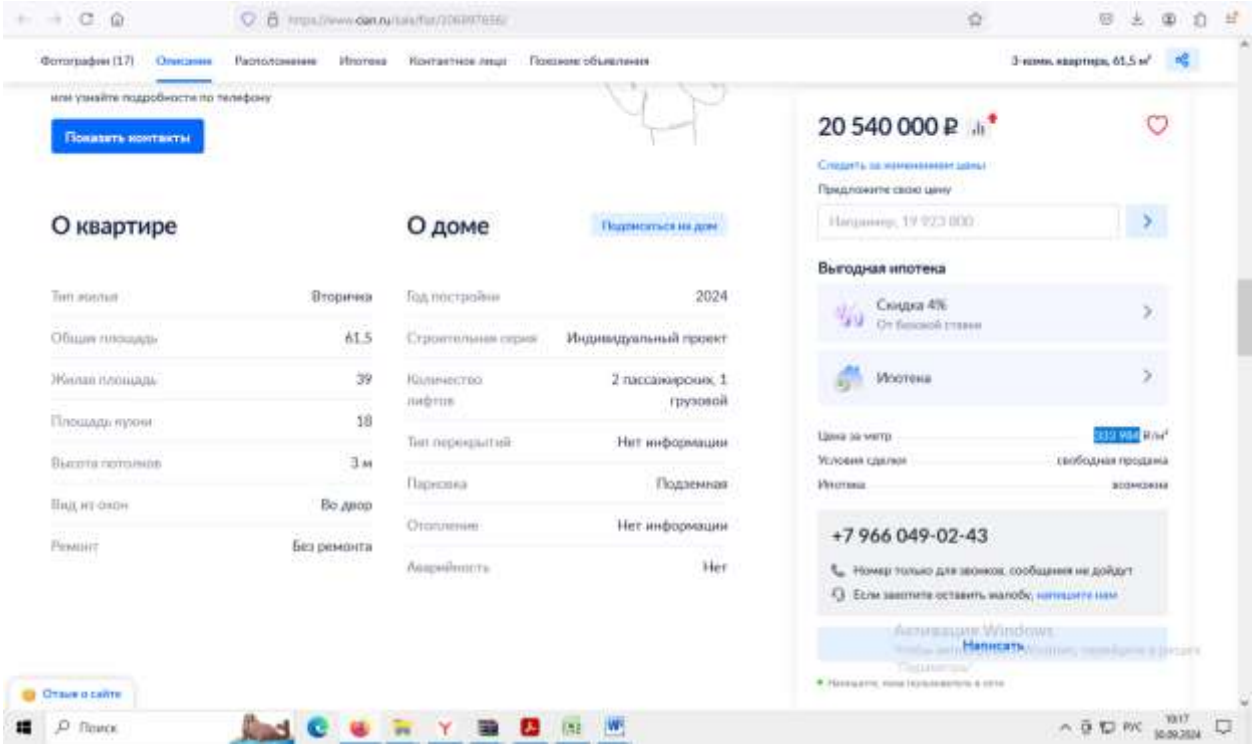
Аналог 1


Статистика просмотров за последние 10 дней
415 просмотров с даты создания объявления 04.09.2024
230 просмотров за последние 10 дней
20 540 000 ₽
Продается 3-комн. кв
в ЖК «Метрополия»
Скидка 4%
Ипотека
+7 966 049-02-43
Написать

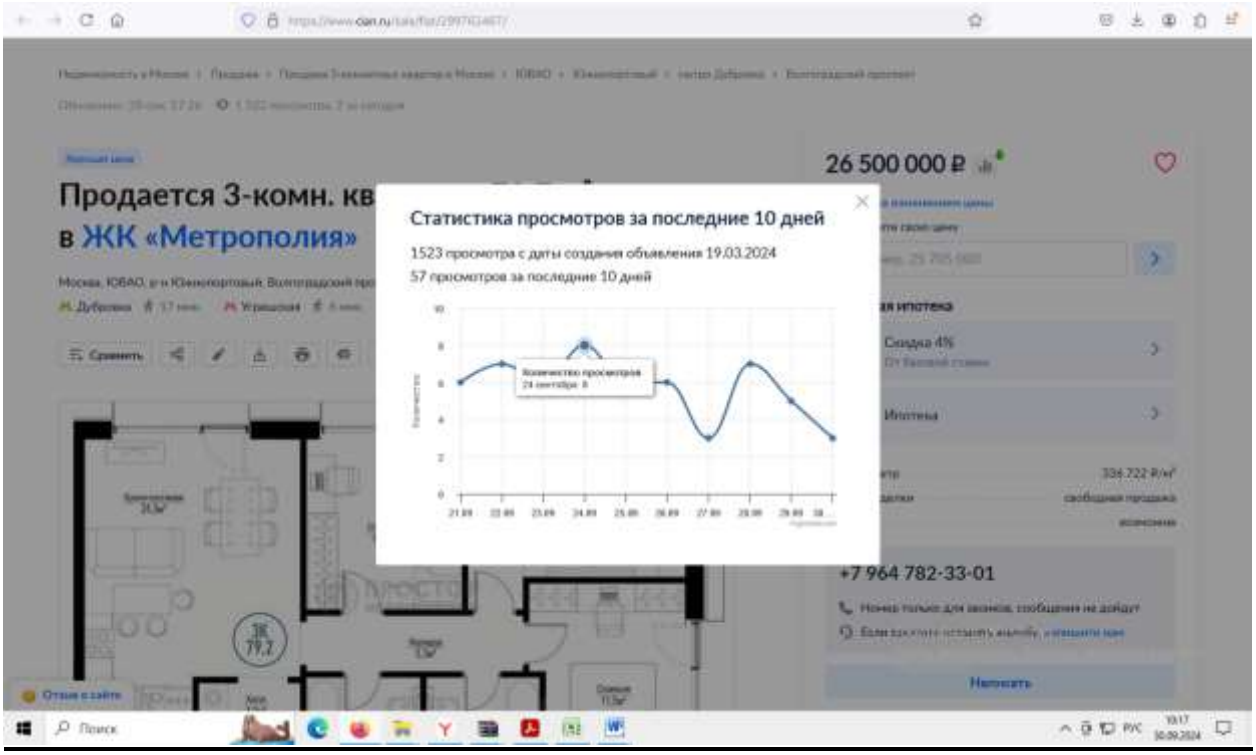

Продается 3-комн. квартира, 61,5 м²
в ЖК «Метрополия»
20 540 000 ₽
Выгодная ипотека
Скидка 4%
Ипотека
+7 966 049-02-43
Написать

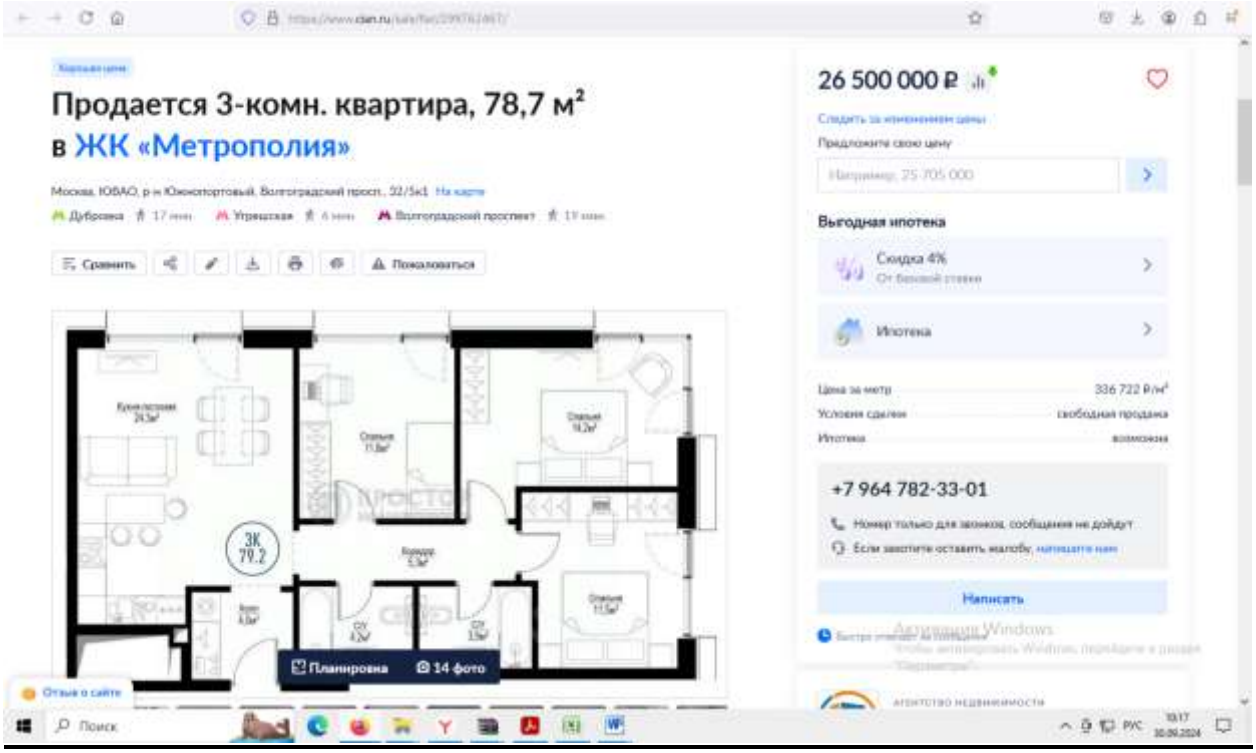

17 фото
61.5 м²
39 м²
18 м²
16 из 30
2024
Продается просторная трехкомнатная квартира на Волгоградском проспекте, дом 32/5к3, в новом монолитном доме 2024 года постройки. Общая площадь квартиры составляет 61,5 кв. м, жилая площадь 39 кв. м, а площадь кухни 18 кв. м. Квартира находится на 16 этаже 30-этажного дома. Высота потолков 3 метра, окна выходят во двор, поэтому в квартире всегда тихо и уютно.
Квартира без ремонта, что дает вам возможность воплотить в жизнь все ваши дизайнерские идеи и создать пространство, идеально подходящее для вашей семьи. Просторная кухня станет отличным местом для семейных обедов и ужинов. Планировка позволяет обустроить все комнаты по своему вкусу и потребностям.
Дом оснащен двумя пассажирскими и одним грузовым лифтом, поэтому подъем на ваш этаж будет быстрым и комфортным. Для автомобилистов предусмотрена подземная парковка, что обеспечивает безопасность вашего автомобиля.
В шаговой доступности находятся магазины, где можно приобрести все необходимые товары. Метро "Волгоградский проспект" находится в 17 минутах ходьбы, что обеспечивает удобную транспортную доступность к любым районам Москвы.
20 540 000 ₽
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Выгодная ипотека
Скидка 4%
Ипотека
Цена за метр
Условия сделки
свободная продажа
Ипотека
возможна
+7 966 049-02-43
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам
Написать
Отзыв о сайте

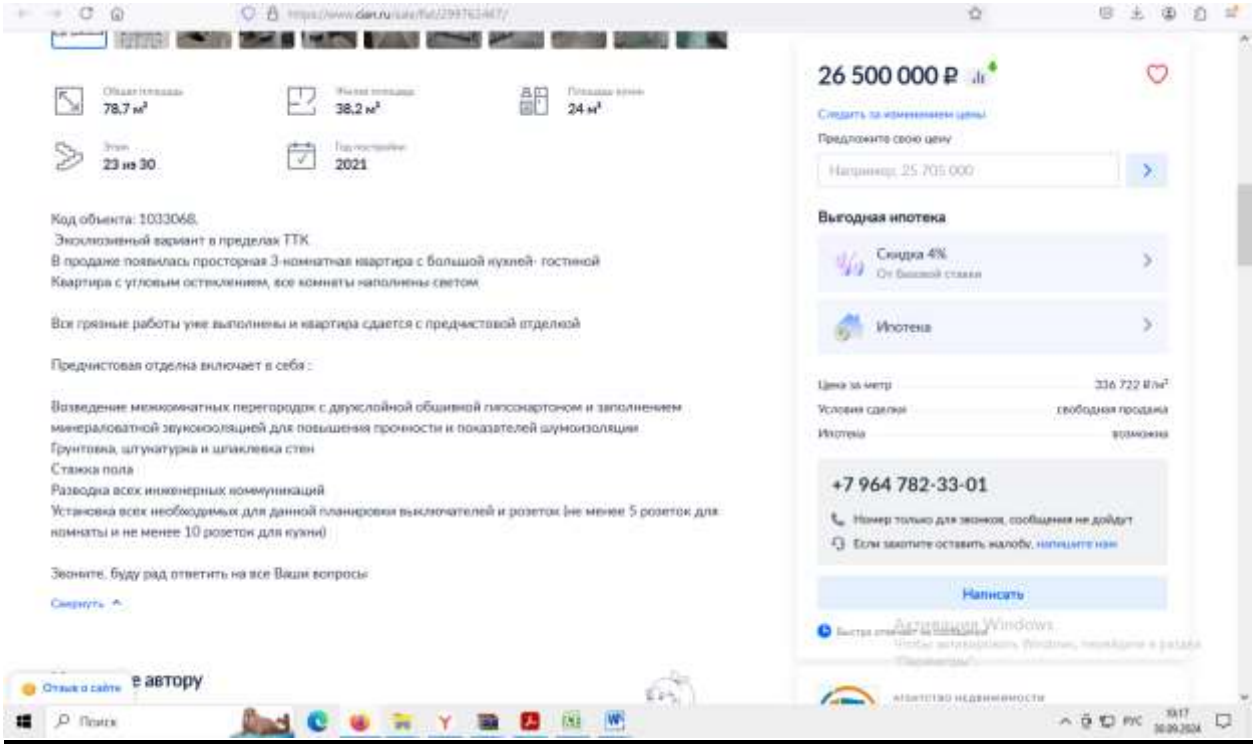

Фотографии (17)
Описание
Расположение
Ипотека
Контактное лицо
Похожие объявления
3-комн. квартира, 61,5 м²
Квартира продается по договору купли-продажи. Возможна покупка в ипотеку. Один взрослый собственник, квартира без обременений, поэтому процесс оформления сделки будет быстрым и без лишних хлопот.
Записывайтесь на просмотр и убедитесь сами в преимуществах этой квартиры. Мы готовы ответить на все ваши вопросы и помочь вам с выбором нового уютного дома!
Свернуть
Напишите автору
Показать контакты
О квартире
О доме
Подписаться на дом
20 540 000 ₽
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Выгодная ипотека
Скидка 4%
Ипотека
Цена за метр
Условия сделки
свободная продажа
Ипотека
возможна
+7 966 049-02-43
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам
Написать
Отзыв о сайте

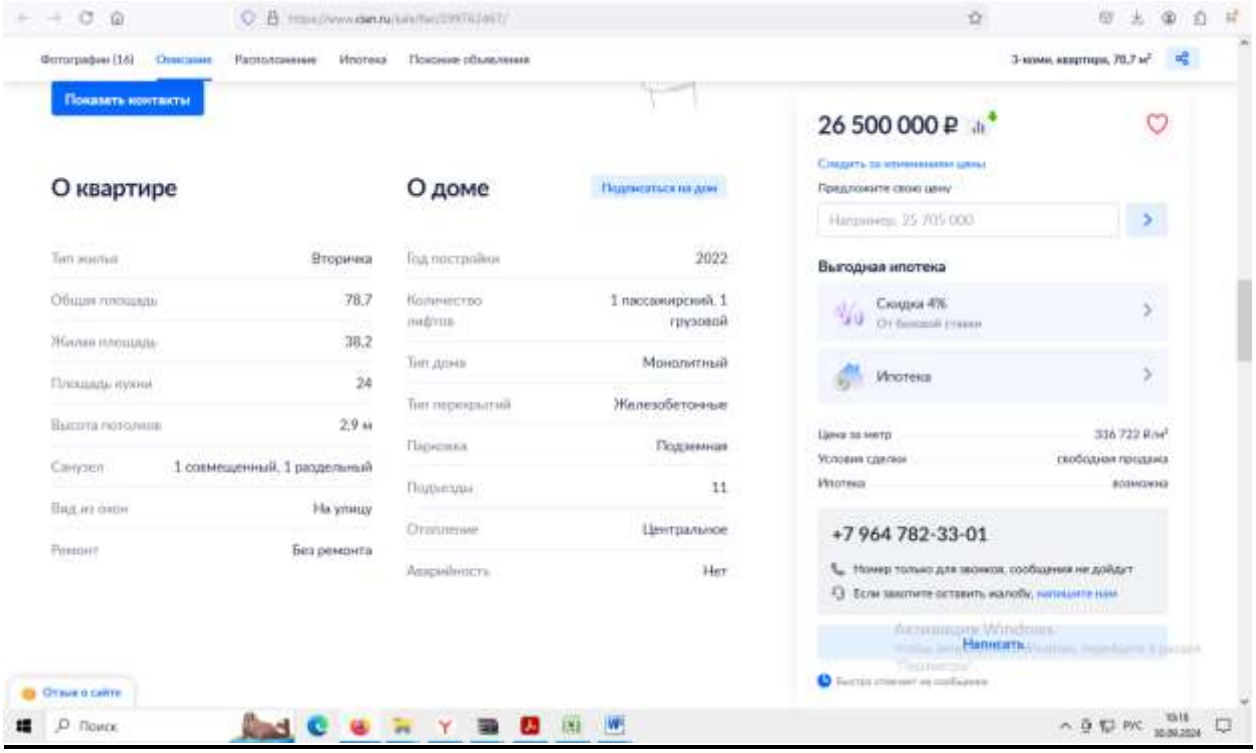

Фотографии (17)
Описание
Расположение
Ипотека
Контактное лицо
Похожие объявления
Показать контакты
20 540 000 ₽
О квартире
Тип жилья
Вторичка
Общая площадь
61,5
Жилая площадь
39
Площадь кухни
18
Высота потолков
3 м
Вид из окон
Во двор
Ремонт
Без ремонта
О доме
Год постройки
2024
Строительная серия
Индивидуальный проект
Количество лифтов
2 пассажирских, 1 грузовой
Тип перекрытий
Нет информации
Парковка
Подземная
Отопление
Нет информации
Аварийность
Нет
Выгодная ипотека
Скидка 4%
Ипотека
Цена за метр
Условия сделки
свободная продажа
Ипотека
возможна
+7 966 049-02-43
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Написать
Отзыв о сайте
Поиск

Аналог 2

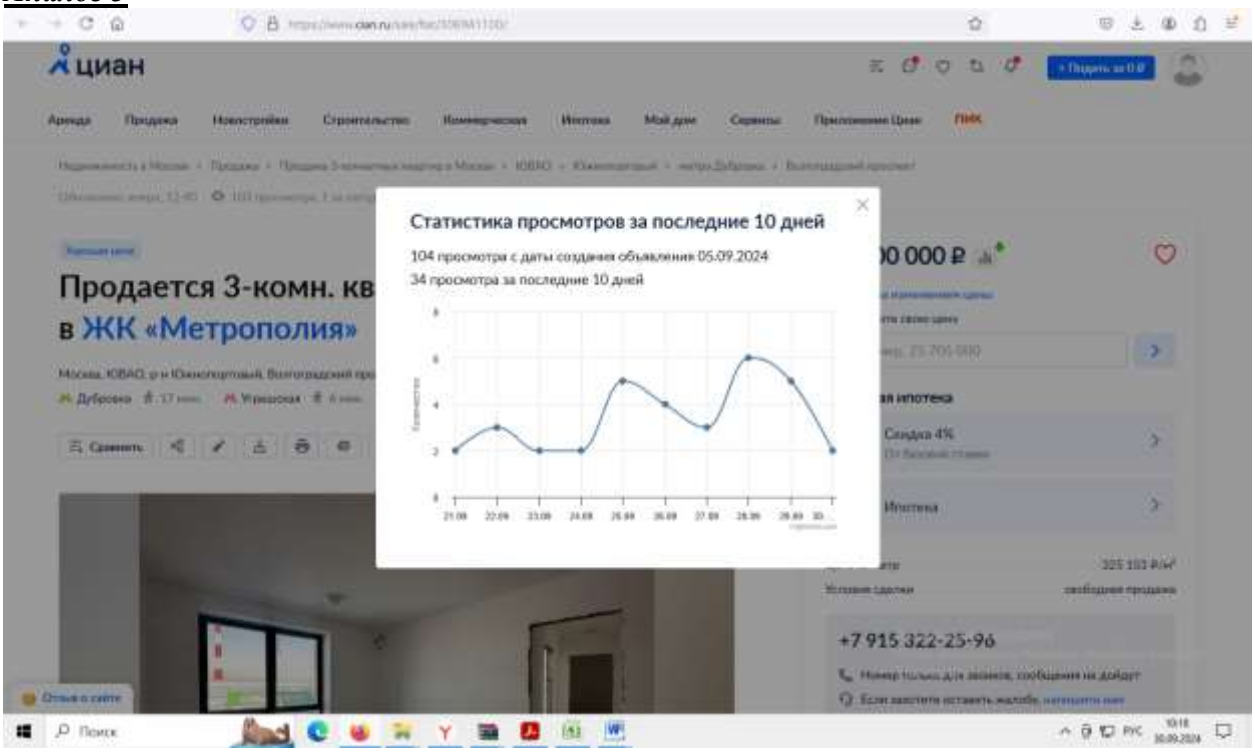

Продается 3-комн. кв
в ЖК «Метрополия»
26 500 000 ₽
Статистика просмотров за последние 10 дней
1523 просмотра с даты создания объявления 19.03.2024
57 просмотров за последние 10 дней
Скидка 4%
Ипотека
+7 964 782-33-01
Написать
Отзыв о сайте
Поиск

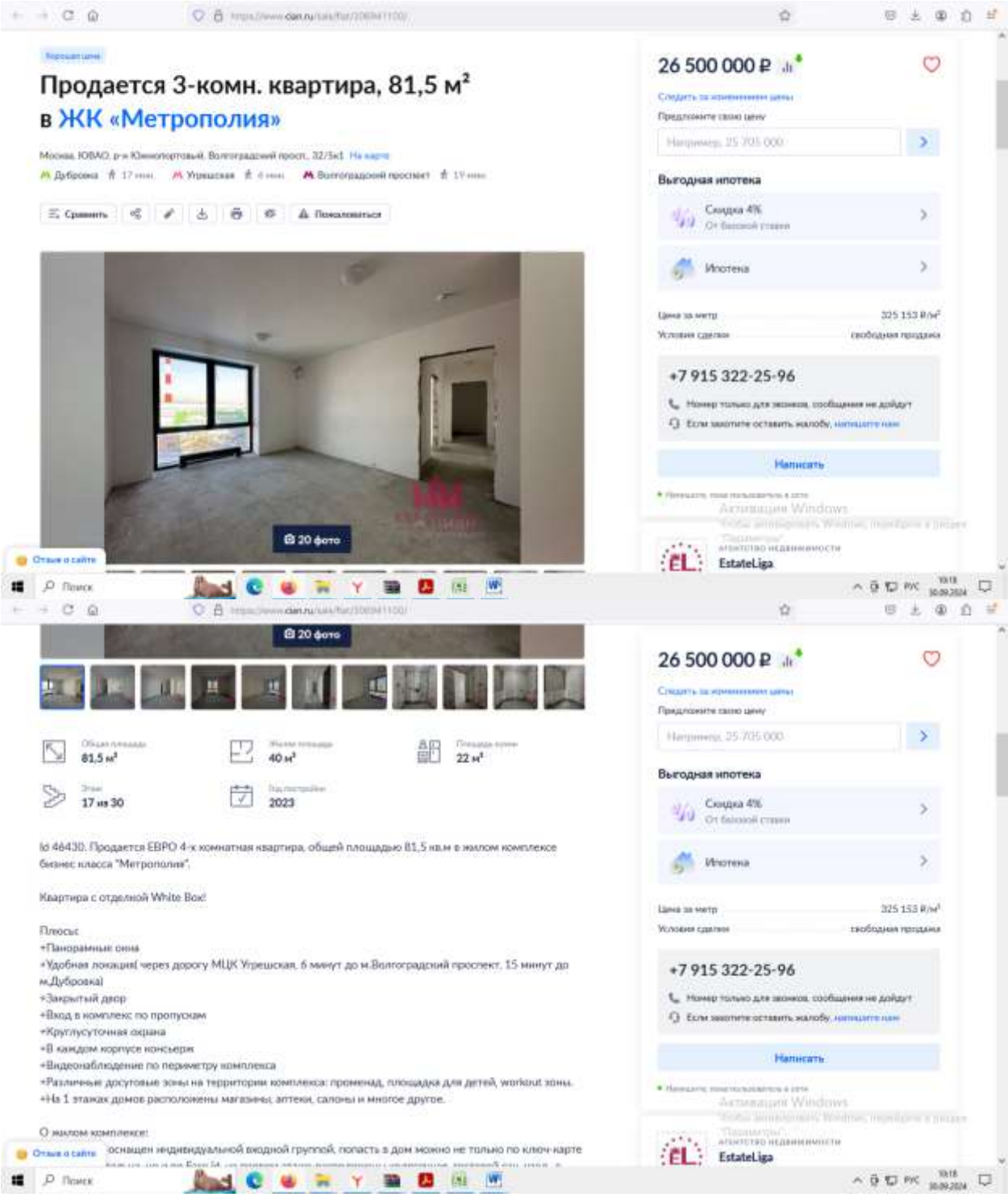

Продается 3-комн. квартира, 78,7 м²
в ЖК «Метрополия»
Москва, ЮВАО, р-н Южнопортовый, Волгоградский просп., 32/5к1
Дубровка
Угрешская
Волгоградский проспект
Сравнить
Пожаловаться
3К
79.2
Планировка
14 фото
26 500 000 ₽
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Выгодная ипотека
Скидка 4%
Ипотека
Цена за метр
336 722 ₽/м²
Условия сделки
свободная продажа
Ипотека
возможна
+7 964 782-33-01
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Написать
Отзыв о сайте
Поиск

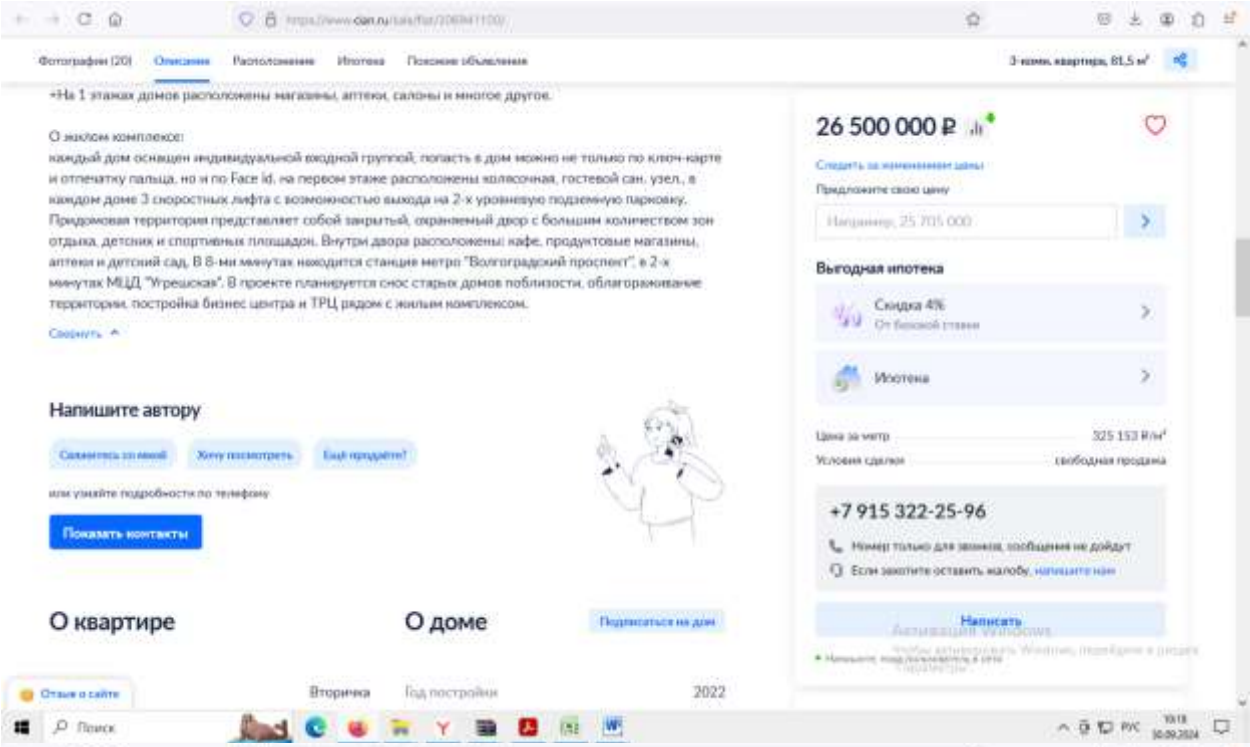

78,7 м²
38,2 м²
24 м²
23 из 30
2021
Код объекта: 1033068.
Экоклюзивный вариант в пределах ТТК
В продаже появилась просторная 3-комнатная квартира с большой кухней- гостиной
Квартира с угловым остеклением, все комнаты наполнены светом
Все грязные работы уже выполнены и квартира сдается с предчистовой отделкой
Предчистовая отделка включает в себя :
Возведение межкомнатных перегородок с двухслойной обшивкой гипсокартоном и заполнением минераловатной звукоизоляцией для повышения прочности и показателей шумоизоляции
Грунтовка, штукатурка и шпаклевка стен
Стяжка пола
Разводка всех инженерных коммуникаций
Установка всех необходимых для данной планировки выключателей и розеток (не менее 5 розеток для комнаты и не менее 10 розеток для кухни)
Звоните, буду рад ответить на все Ваши вопросы
Свернуть
26 500 000 ₽
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Выгодная ипотека
Скидка 4%
Ипотека
Цена за метр
336 722 ₽/м²
Условия сделки
свободная продажа
Ипотека
возможна
+7 964 782-33-01
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Написать
Отзыв о сайте
Поиск

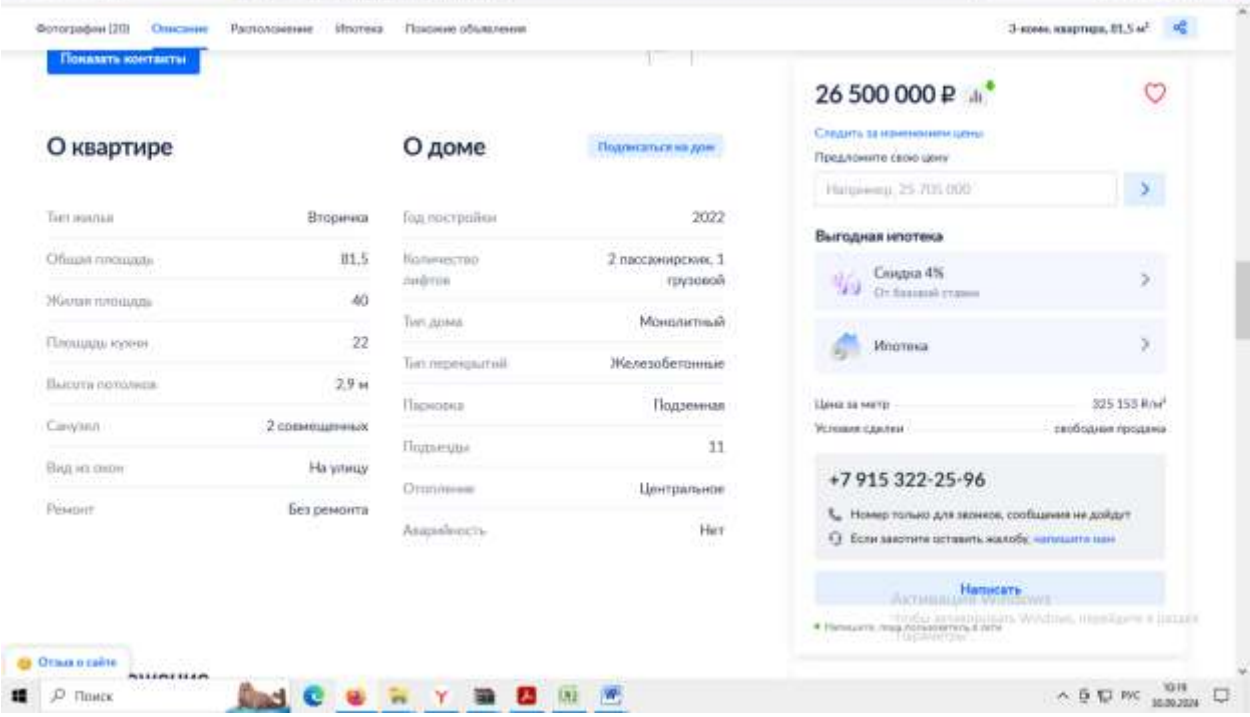

Фотографии (16)
Описание
Расположение
Ипотека
Похожие объявления
Показать контакты
О квартире
Тип жилья Вторичка
Общая площадь 78,7
Жилая площадь 38,2
Площадь кухни 24
Высота потолков 2,9 м
Санузел 1 совмещенный, 1 раздельный
Вид из окон На улицу
Ремонт Без ремонта
О доме
Подписаться на дом
Год постройки 2022
Количество лифтов 1 пассажирский, 1 грузовой
Тип дома Монолитный
Тип перекрытий Железобетонные
Парковка Подземная
Подъезды 11
Отопление Центральное
Аварийность Нет
26 500 000 ₽
Предложите свою цену
Выгодная ипотека
Скидка 4%
Ипотека
Цена за метр 336 722 ₽/м²
Условия сделки свободная продажа
Ипотека возможна
+7 964 782-33-01
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам
Написать
Отзыв о сайте
Поиск

Аналог 3


циан
Аренда
Продажа
Новостройки
Строительство
Коммерческая
Ипотека
Мой дом
Сервисы
Приложение Циан
ЛИК
Статистика просмотров за последние 10 дней
104 просмотра с даты создания объявления 05.09.2024
34 просмотра за последние 10 дней
Продается 3-комн. кв
в ЖК «Метрополия»
+7 915 322-25-96
Отзыв о сайте
Поиск


Продается 3-комн. квартира, 81,5 м²
в ЖК «Метрополия»
26 500 000 ₽
Выгодная ипотека
Скидка 4%
Ипотека
+7 915 322-25-96
Написать
20 фото
81,5 м²
40 м²
22 м²
17 из 30
2023
Id 46430. Продается ЕВРО 4-к комнатная квартира, общей площадью 81,5 кв.м в жилом комплексе бизнес класса "Метрополия".
Квартира с отделкой White Box!
Плюсы:
+Панорамные окна
+Удобная локация(через дорогу МЦК Угрешская, 6 минут до м.Волгоградский проспект, 15 минут до м.Дубровка)
+Закрытый двор
+Вход в комплекс по пропускам
+Круглосуточная охрана
+В каждом корпусе консьерж
+Видеонаблюдение по периметру комплекса
+Различные досуговые зоны на территории комплекса: променад, площадка для детей, workout зоны.
+На 1 этажах домов расположены магазины, аптеки, салоны и многое другое.
О жилом комплексе:
EstateLiga


Фотографии (20)
Описание
Расположение
Ипотека
Похожие объявления
3-комн. квартира, 81,5 м²
+На 1 этажах домов расположены магазины, аптеки, салоны и многое другое.
О жилом комплексе:
каждый дом оснащен индивидуальной входной группой, попасть в дом можно не только по ключ-карте и отпечатку пальца, но и по Face id, на первом этаже расположены колясочная, гостевой сан. узел., в каждом доме 3 скоростных лифта с возможностью выхода на 2-х уровневую подземную парковку. Придомовая территория представляет собой закрытый, охраняемый двор с большим количеством зон отдыха, детских и спортивных площадок. Внутри двора расположены: кафе, продуктовые магазины, аптеки и детский сад. В 8-ми минутах находится станция метро "Волгоградский проспект", в 2-х минутах МЦД "Угрешская". В проекте планируется снос старых домов поблизости, облагораживание территории, постройка бизнес центра и ТРЦ рядом с жилым комплексом.
Свернуть
Напишите автору
Свяжитесь со мной
Хочу посмотреть
Ещё продаёте?
или узнайте подробности по телефону
Показать контакты
О квартире
О доме
Подписаться на дом
Вторичка
Год постройки
2022
26 500 000 ₽
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Выгодная ипотека
Скидка 4%
Ипотека
Цена за метр
325 153 ₽/м²
Условия сделки
свободная продажа
+7 915 322-25-96
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам
Написать
Отзыв о сайте
Поиск


Фотографии (20)
Описание
Расположение
Ипотека
Похожие объявления
3-комн. квартира, 81,5 м²
Показать контакты
О квартире
Тип жилья
Вторичка
Общая площадь
81,5
Жилая площадь
40
Площадь кухни
22
Высота потолков
2,9 м
Санузел
2 совмещенных
Вид из окон
На улицу
Ремонт
Без ремонта
О доме
Подписаться на дом
Год постройки
2022
Количество лифтов
2 пассажирских, 1 грузовой
Тип дома
Монолитный
Тип перекрытий
Железобетонные
Парковка
Подземная
Подъезды
11
Отопление
Центральное
Аварийность
Нет
26 500 000 ₽
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Выгодная ипотека
Скидка 4%
Ипотека
Цена за метр
325 153 ₽/м²
Условия сделки
свободная продажа
+7 915 322-25-96
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам
Написать
Отзыв о сайте
Поиск

ПРИЛОЖЕНИЕ 1.
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧИЕ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:

Светлаков Василий Иванович

(фамилия, имя и отчество)

ИНН 771605751953

(инн)

включен в реестр членов РОО:

18 сентября 2007 года, 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.

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент Ю.В. Козырь

0000389 *

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение новой профессиональной деятельности

Регистрационный номер 0071

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 108148

Настоящий диплом выдан Светлакову Василию Ивановичу

в том, что он(а) с 20 декабря 1999 г. по 30 ноября 2001 г. прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Высшей школе приватизации и предпринимательства - институте

по (в) Оценке стоимости предприятия (бизнеса)

Государственная аттестационная комиссия решением от 30 ноября 2001 г. удостоверяет право (соответствие квалификации) Светлакова Василия Ивановича

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

Председатель государственной аттестационной комиссии

Ректор (декан)

Место печати

Город Москва 2001 г.

РОСГОССТРАХ

ПОЛИС №111/2024/СП134/765
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 111/2024/СП134/765 от 20.03.2024г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 ПАО СК «Росгосстрах» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	***Светлаков Василий Иванович*** *(ИНН 771605751953)*
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА ПО ДОГОВОРУ, РУБ.:	***30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей***
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ, РУБ.:	***30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей***
ФРАНШИЗА, РУБ.:	*Не установлена*
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	*Единовременно, безналичным платежом*
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	***с «21» апреля 2024 г. по «20» апреля 2025 г.***
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	*Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности.*
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	*Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.* *Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение сроков исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет.* *Достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).* *Под фактом причинения ущерба (вреда) понимается наступление событий при условии, что:* *1. Действие (бездействие), приведшее к причинению ущерба, было допущено в пределах срока действия договора страхования и в пределах территории страхования. Территорией страхования считается территория Российской Федерации.* *2. Датой действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, считается дата составления отчета об оценке.* *3. Ущерб Выгодоприобретателям в результате осуществления оценочной деятельности был причинен в пределах территории страхования, а также в пределах срока действия договора страхования.* *4. Выгодоприобретателями предъявлено обоснованное требование о возмещении ущерба в соответствии с законодательством РФ.* *5. На момент совершения действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, оценщик удовлетворял требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к оценщикам.*
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	*Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора.* *Настоящим подтверждаем, что страховая премия оплачена, Договор страхования вступил в действие.*

Страховщик:
ПАО СК «Росгосстрах»
Директор по ключевым проектам развития корпоративных продаж УП по г. Москва ДБМР

_____ *(Комарницкая М.И.)*

М.П.
«20» марта 2024г.

Страхователь:
Светлаков Василий Иванович

_____ *(Светлаков В.И.)*

РОСГОССТРАХ

ПОЛИС № 326/2024/СП134/765
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки № 326/2024/СП134/765 от 3 сентября 2024 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 ПАО СК «Росгосстрах» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	***Закрытое Акционерное Общество Информационная Консалтинговая Фирма «КонС»*** *(ИНН 7716578807)*
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	***129128, г. Москва, пр-д Кадомцева, д. 15, кв. 23***
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	***100 000 000 (Сто миллионов) рублей***
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	***100 000 000 (Сто миллионов) рублей***
ФРАНШИЗА:	*Не установлена*
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	*Единовременно, безналичным платежом*
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	***с «02» октября 2024 г. по «01» октября 2025 г.***
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	*Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском:* *- ответственности за нарушение договора на проведение оценки;* *- ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.*
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	*Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения действиями (бездействием) Страхователя и (или) оценщика, заключившего со Страхователем трудовой договор:* *- ущерба в результате нарушения договора на проведения оценки;* *- вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.* *Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет.* *Под фактом причинения ущерба (вреда) понимается наступление событий, при условии, что:* *1. Действие (бездействие), приведшее к причинению ущерба, было допущено в пределах срока действия договора страхования и в пределах территории страхования. Территорией страхования считается территория Российской Федерации.* *2. Датой действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, считается дата составления отчета об оценке.* *3. Ущерб Выгодоприобретателям в результате осуществления оценочной деятельности был причинен в пределах территории страхования, а также в пределах срока действия договора страхования.* *4. Выгодоприобретателями предъявлено обоснованное требование о возмещении ущерба в соответствии с законодательством РФ.* *5. На момент совершения действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, оценщик удовлетворял требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к оценщикам.*
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	*Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора.* *Настоящим подтверждаем, что страховая премия оплачена, Договор страхования вступил в действие.*

Страховщик:
ПАО СК «Росгосстрах»
Директор по ключевым проектам развития корпоративных продаж УП по г. Москва ДБМР

_____ *(Комарницкая М.И.)*
(подпись) *М.П.*
«03» сентября 2024г.

Страхователь:
Закрытое Акционерное Общество Информационная Консалтинговая Фирма «КонС»
Генеральный директор

_____ *(Светлаков В.И.)*
(подпись) *М.П.*

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 041549-1 « 15 » июля 20 24 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»

от « 15 » июля 20 24г. № 360

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 15 » июля 20 27 г.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ ОЦЕНКИ

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Москве
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 27.09.2024, поступившего на рассмотрение 27.09.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

27.09.2024г. № КУВИ-001/2024-240544377	
Кадастровый номер:	77:04:0001018:18904
Номер кадастрового квартала:	77:04:0001018
Дата присвоения кадастрового номера:	26.12.2022
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Южнопортовый, проспект Волгоградский, дом 32/5, корпус 1, квартира 207А
Площадь:	82.4
Назначение:	Жилое
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 2
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	24193880.12
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:04:0001018:17083
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

27.09.2024г. № КУВИ-001/2024-240544377	
Кадастровый номер:	77:04:0001018:18904
Сведения о кадастровом инженере:	Хрущев Андрей Геннадиевич, СНИЛС 12726114232, договор на выполнение кадастровых работ от 12.08.2022 № КАД12/08, дата завершения кадастровых работ: 25.10.2022
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.
Получатель выписки:	Павлов Ярослав Александрович

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

27.09.2024г. № КУВИ-001/2024-240544377	
Кадастровый номер:	77:04:0001018:18904

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Перспектива" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77:04:0001018:18904-77/072/2024-11 19.04.2024 17:10:34
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	19.04.2024 17:13:51	
	номер государственной регистрации:	77:04:0001018:18904-77/072/2024-12	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 05.02.2013 по 01.05.2027	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ПРАГМА КАПИТАЛ", ИНН: 7718581523	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», № 2539, выдан 05.02.2013 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», № 2539-1, выдан 14.06.2013	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

27.09.2024г. № КУВИ-001/2024-240544377	
Кадастровый номер:	77:04:0001018:18904

		Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», № 2539-2, выдан 13.11.2013 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», № 2539-3, выдан 15.06.2020 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», № 2539-4, выдан 17.08.2020
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

27.09.2024г. № КУВИ-001/2024-240544377	
Кадастровый номер:	77:04:0001018:18904

11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

27.09.2024г. № КУВИ-001/2024-240544377	
Кадастровый номер: 77:04:0001018:18904	Номер этажа (этажей): 2

Масштаб 1:200

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Москве
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 27.09.2024, поступившего на рассмотрение 27.09.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5

27.09.2024г. № КУВИ-001/2024-240544803	
Кадастровый номер:	77:04:0001018:18416
Номер кадастрового квартала:	77:04:0001018
Дата присвоения кадастрового номера:	26.12.2022
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Южнопортовый, проспект Волгоградский, дом 32/5, корпус 1, квартира 407А
Площадь:	81.8
Назначение:	Жилое
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 4
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	24017711.09
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:04:0001018:17083
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5

27.09.2024г. № КУВИ-001/2024-240544803	
Кадастровый номер:	77:04:0001018:18416
Сведения о кадастровом инженере:	Хрущев Андрей Геннадиевич, СНИЛС 12726114232, договор на выполнение кадастровых работ от 12.08.2022 № КАД12/08, дата завершения кадастровых работ: 25.10.2022
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.
Получатель выписки:	Павлов Ярослав Александрович

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5

27.09.2024г. № КУВИ-001/2024-240544803	
Кадастровый номер:	77:04:0001018:18416

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Перспектива" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77:04:0001018:18416-77/072/2024-15 19.04.2024 17:10:34
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют

4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1	вид:	Доверительное управление
		дата государственной регистрации:	19.04.2024 17:19:48
		номер государственной регистрации:	77:04:0001018:18416-77/072/2024-16
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 05.02.2013 по 01.05.2027
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ПРАГМА КАПИТАЛ", ИНН: 7718581523
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения № 1, № 2539-1, выдан 14.06.2013 Изменения и дополнения № 2, № 2539-2, выдан 13.11.2013 Изменения и дополнения № 3, № 2539-3, выдан 15.06.2020 Изменения и дополнения № 4, № 2593-4, выдан 17.08.2020

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5

27.09.2024г. № КУВИ-001/2024-240544803	
Кадастровый номер:	77:04:0001018:18416

			Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственность "Управляющая компания" "Прагма Капитал", № 2539, выдан 05.02.2013
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5

27.09.2024г. № КУВИ-001/2024-240544803	
Кадастровый номер: 77:04:0001018:18416	Номер этажа (этажей): 4

Масштаб 1:200

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Москве
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 27.09.2024, поступившего на рассмотрение 27.09.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

27.09.2024г. № КУВИ-001/2024-240545372	
Кадастровый номер:	77:04:0001018:17817
Номер кадастрового квартала:	77:04:0001018
Дата присвоения кадастрового номера:	26.12.2022
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Южнопортовый, проспект Волгоградский, дом 32/5, корпус 1, квартира 1707А
Площадь:	81.9
Назначение:	Жилое
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 17
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	24047072.6
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:04:0001018:17083
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

27.09.2024г. № КУВИ-001/2024-240545372	
Кадастровый номер:	77:04:0001018:17817

Сведения о кадастровом инженере:	Хрущев Андрей Геннадиевич, СНИЛС 12726114232, договор на выполнение кадастровых работ от 12.08.2022 № КАД12/08, дата завершения кадастровых работ: 25.10.2022
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.
Получатель выписки:	Павлов Ярослав Александрович

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

27.09.2024г. № КУВИ-001/2024-240545372	
Кадастровый номер:	77:04:0001018:17817

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Перспектива" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паеванные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77:04:0001018:17817-77/072/2024-15 19.04.2024 16:42:24
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		19.04.2024 16:52:19
	номер государственной регистрации:		77:04:0001018:17817-77/072/2024-16
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 05.02.2013 по 01.05.2027
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ПРАГМА КАПИТАЛ", ИНН: 7718581523
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственность "Управляющая компания" "Прагма Капитал", № 2539, выдан 05.02.2013 Изменения и дополнения № 1, № 2539-1, выдан 14.06.2013

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

27.09.2024г. № КУВИ-001/2024-240545372	
Кадастровый номер:	77:04:0001018:17817

			Изменения и дополнения № 2, № 2539-2, выдан 13.11.2013 Изменения и дополнения № 3, № 2539-3, выдан 15.06.2020 Изменения и дополнения № 4, № 2593-4, выдан 17.08.2020
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

27.09.2024г. № КУВИ-001/2024-240545372	
Кадастровый номер:	77:04:0001018:17817

11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

Раздел 8 Лист 6

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

27.09.2024г. № КУВИ-001/2024-240545372	
Кадастровый номер: 77:04:0001018:17817	Номер этажа (этажей): 17

Масштаб 1:200

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Москве

полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 27.09.2024, поступившего на рассмотрение 27.09.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

27.09.2024г. № КУВИ-001/2024-240545787	
Кадастровый номер:	77:04:0001018:17762
Номер кадастрового квартала:	77:04:0001018
Дата присвоения кадастрового номера:	26.12.2022
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Южнопортовый, проспект Волгоградский, дом 32/5, корпус 1, квартира 1702А
Площадь:	82.3
Назначение:	Жилое
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 17
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	24164518.62
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:04:0001018:17083
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

27.09.2024г. № КУВИ-001/2024-240545787	
Кадастровый номер:	77:04:0001018:17762

Сведения о кадастровом инженере:	Хрущев Андрей Геннадиевич, СНИЛС 12726114232, договор на выполнение кадастровых работ от 12.08.2022 № КАД12/08, дата завершения кадастровых работ: 25.10.2022
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.
Получатель выписки:	Павлов Ярослав Александрович

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

27.09.2024г. № КУВИ-001/2024-240545787	
Кадастровый номер:	77:04:0001018:17762

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Перспектива" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77:04:0001018:17762-77/072/2024-15 19.04.2024 16:42:24
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		19.04.2024 16:49:28
	номер государственной регистрации:		77:04:0001018:17762-77/072/2024-16
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 05.02.2013 по 01.05.2027
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ПРАГМА КАПИТАЛ", ИНН: 7718581523
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», № 2539, выдан 05.02.2013 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», № 2539-1, выдан 14.06.2023

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности	инициалы, фамилия

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

27.09.2024г. № КУВИ-001/2024-240545787	
Кадастровый номер:	77:04:0001018:17762

		Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», № 2539-2, выдан 13.11.2023 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», № 2539-3, выдан 15.06.2020 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», № 2539-4, выдан 17.08.2020
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности	инициалы, фамилия

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

27.09.2024г. № КУВИ-001/2024-240545787	
Кадастровый номер:	77:04:0001018:17762

11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

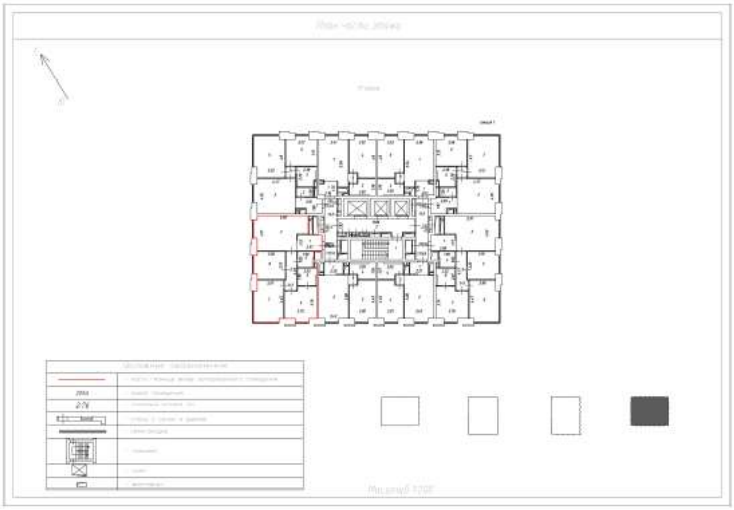
Раздел 8 Лист 6

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

27.09.2024г. № КУВИ-001/2024-240545787	
Кадастровый номер: 77:04:0001018:17762	Номер этажа (этажей): 17



Масштаб 1:200

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Москве

полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 27.09.2024, поступившего на рассмотрение 27.09.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

27.09.2024г. № КУВИ-001/2024-240546381	
Кадастровый номер:	77:04:0001018:18258
Номер кадастрового квартала:	77:04:0001018
Дата присвоения кадастрового номера:	26.12.2022
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Южнопортовый, проспект Волгоградский, дом 32/5, корпус 1, квартира 2402А
Площадь:	82.2
Назначение:	Жилое
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 24
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	24135157.11
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:04:0001018:17083
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

27.09.2024г. № КУВИ-001/2024-240546381	
Кадастровый номер:	77:04:0001018:18258

Сведения о кадастровом инженере:	Хрущев Андрей Геннадиевич, СНИЛС 12726114232, договор на выполнение кадастровых работ от 12.08.2022 № КАД12/08, дата завершения кадастровых работ: 25.10.2022
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.
Получатель выписки:	Павлов Ярослав Александрович

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

27.09.2024г. № КУВИ-001/2024-240546381	
Кадастровый номер:	77:04:0001018:18258

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Перспектива" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77:04:0001018:18258-77/072/2024-15 19.04.2024 16:42:24
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют

4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1	вид:	Доверительное управление
		дата государственной регистрации:	19.04.2024 16:48:49
		номер государственной регистрации:	77:04:0001018:18258-77/072/2024-16
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 05.02.2013 по 01.05.2027
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ПРАГМА КАПИТАЛ", ИНН: 7718581523
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
		основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», № 2539, выдан 05.02.2013 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», № 2539-1, выдан 14.06.2013

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

27.09.2024г. № КУВИ-001/2024-240546381	
Кадастровый номер:	77:04:0001018:18258

			Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», № 2539-2, выдан 13.11.2013 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», № 2539-3, выдан 15.06.2020 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», № 2539-4, выдан 17.08.2020
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

27.09.2024г. № КУВИ-001/2024-240546381	
Кадастровый номер:	77:04:0001018:18258

11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Раздел 8 Лист 6

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

27.09.2024г. № КУВИ-001/2024-240546381	
Кадастровый номер: 77:04:0001018:18258	Номер этажа (этажей): 24

Масштаб 1:200

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Москве

полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 27.09.2024, поступившего на рассмотрение 27.09.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

27.09.2024г. № КУВИ-001/2024-240546920	
Кадастровый номер:	77:04:0001018:18475
Номер кадастрового квартала:	77:04:0001018
Дата присвоения кадастрового номера:	26.12.2022
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Южнопортовый, проспект Волгоградский, дом 32/5, корпус 1, квартира 1007Б
Площадь:	81
Назначение:	Жилое
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 10
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	23782819.05
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:04:0001018:17083
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

27.09.2024г. № КУВИ-001/2024-240546920	
Кадастровый номер:	77:04:0001018:18475

Сведения о кадастровом инженере:	Хрущев Андрей Геннадиевич, СНИЛС 12726114232, договор на выполнение кадастровых работ от 12.08.2022 № КАД12/08, дата завершения кадастровых работ: 25.10.2022
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.
Получатель выписки:	Павлов Ярослав Александрович

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

27.09.2024г. № КУВИ-001/2024-240546920	
Кадастровый номер:	77:04:0001018:18475

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Перспектива" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77:04:0001018:18475-77/072/2024-15 19.04.2024 16:50:23
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		19.04.2024 16:58:11
	номер государственной регистрации:		77:04:0001018:18475-77/072/2024-16
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 05.02.2013 по 01.05.2027
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ПРАГМА КАПИТАЛ", ИНН: 7718581523
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», № 2539, выдан 05.02.2013 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», № 2539-1, выдан 14.06.2013

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

27.09.2024г. № КУВИ-001/2024-240546920	
Кадастровый номер:	77:04:0001018:18475

		Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», № 2539-2, выдан 13.11.2013 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», № 2539-3, выдан 15.06.2020 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», № 2539-4, выдан 17.08.2020
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

27.09.2024г. № КУВИ-001/2024-240546920	
Кадастровый номер:	77:04:0001018:18475

11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

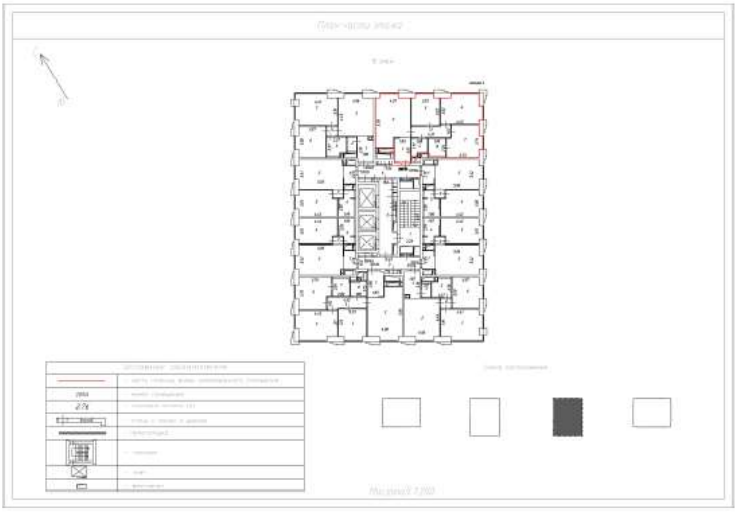
Раздел 8 Лист 6

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

27.09.2024г. № КУВИ-001/2024-240546920	
Кадастровый номер: 77:04:0001018:18475	Номер этажа (этажей): 10



Масштаб 1:200

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Москве

полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 27.09.2024, поступившего на рассмотрение 27.09.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

27.09.2024г. № КУВИ-001/2024-240547887	
Кадастровый номер:	77:04:0001018:18492
Номер кадастрового квартала:	77:04:0001018
Дата присвоения кадастрового номера:	26.12.2022
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Южнопортовый, проспект Волгоградский, дом 32/5, корпус 1, квартира 1207Б
Площадь:	81.1
Назначение:	Жилое
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 12
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	23812180.56
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:04:0001018:17083
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

27.09.2024г. № КУВИ-001/2024-240547887	
Кадастровый номер:	77:04:0001018:18492

Сведения о кадастровом инженере:	Хрущев Андрей Геннадиевич, СНИЛС 12726114232, договор на выполнение кадастровых работ от 12.08.2022 № КАД12/08, дата завершения кадастровых работ: 25.10.2022
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.
Получатель выписки:	Павлов Ярослав Александрович

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

27.09.2024г. № КУВИ-001/2024-240547887	
Кадастровый номер:	77:04:0001018:18492

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Перспектива" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77:04:0001018:18492-77/072/2024-15 19.04.2024 16:50:23
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

4.1	вид:	Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	19.04.2024 16:58:23
	номер государственной регистрации:	77:04:0001018:18492-77/072/2024-16
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 05.02.2013 по 01.05.2027
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ПРАГМА КАПИТАЛ", ИНН: 7718581523
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», № 2539, выдан 05.02.2013 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», № 2539-1, выдан 14.06.2013

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

27.09.2024г. № КУВИ-001/2024-240547887

Кадастровый номер: 77:04:0001018:18492

			Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», № 2539-2, выдан 13.11.2013 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», № 2539-3, выдан 15.06.2020 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», № 2539-4, выдан 17.08.2020
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

27.09.2024г. № КУВИ-001/2024-240547887	
Кадастровый номер:	77:04:0001018:18492

11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

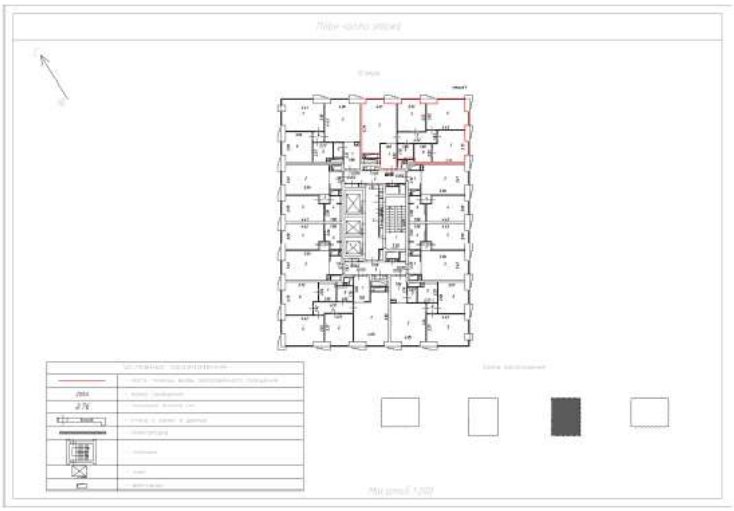
	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

27.09.2024г. № КУВИ-001/2024-240547887	
Кадастровый номер: 77:04:0001018:18492	Номер этажа (этажей): 12



Масштаб 1:200

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Москве
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 27.09.2024, поступившего на рассмотрение 27.09.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

27.09.2024г. № КУВИ-001/2024-240548351	
Кадастровый номер:	77:04:0001018:18501
Номер кадастрового квартала:	77:04:0001018
Дата присвоения кадастрового номера:	26.12.2022

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Южнопортовый, проспект Волгоградский, дом 32/5, корпус 1, квартира 1307Б
Площадь:	81.1
Назначение:	Жилое
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 13
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	23812180.56
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:04:0001018:17083
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BD C181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

27.09.2024г. № КУВИ-001/2024-240548351	
Кадастровый номер:	77:04:0001018:18501

Сведения о кадастровом инженере:	Хрущев Андрей Геннадиевич, СНИЛС 12726114232, договор на выполнение кадастровых работ от 12.08.2022 № КАД12/08, дата завершения кадастровых работ: 25.10.2022
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.
Получатель выписки:	Павлов Ярослав Александрович

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

27.09.2024г. № КУВИ-001/2024-240548351	
Кадастровый номер:	77:04:0001018:18501

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Перспектива" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77:04:0001018:18501-77/072/2024-15 19.04.2024 16:50:23
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		19.04.2024 16:58:45
	номер государственной регистрации:		77:04:0001018:18501-77/072/2024-16
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 05.02.2013 по 01.05.2027
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ПРАГМА КАПИТАЛ", ИНН: 7718581523
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», № 2539, выдан 05.02.2013 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», № 2539-1, выдан 14.06.2013

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

27.09.2024г. № КУВИ-001/2024-240548351

Кадастровый номер:	77:04:0001018:18501

			Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», № 2539-2, выдан 13.11.2013 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», № 2539-3, выдан 15.06.2020 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», № 2539-4, выдан 17.08.2020
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

27.09.2024г. № КУВИ-001/2024-240548351	
Кадастровый номер:	77:04:0001018:18501

11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

27.09.2024г. № КУВИ-001/2024-240548351

Кадастровый номер: 77:04:0001018:18501	Номер этажа (этажей): 13

Масштаб 1:200

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Москве

полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 27.09.2024, поступившего на рассмотрение 27.09.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

27.09.2024г. № КУВИ-001/2024-240548834	
Кадастровый номер:	77:04:0001018:18510
Номер кадастрового квартала:	77:04:0001018
Дата присвоения кадастрового номера:	26.12.2022
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Южнопортовый, проспект Волгоградский, дом 32/5, корпус 1, квартира 1407Б
Площадь:	81.1
Назначение:	Жилое
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 14
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	23812180.56
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:04:0001018:17083
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

27.09.2024г. № КУВИ-001/2024-240548834	
Кадастровый номер:	77:04:0001018:18510
Сведения о кадастровом инженере:	Хрущев Андрей Геннадиевич, СНИЛС 12726114232, договор на выполнение кадастровых работ от 12.08.2022 № КАД12/08, дата завершения кадастровых работ: 25.10.2022
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.
Получатель выписки:	Павлов Ярослав Александрович

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

27.09.2024г. № КУВИ-001/2024-240548834	
Кадастровый номер:	77:04:0001018:18510

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Перспектива" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77:04:0001018:18510-77/072/2024-15 19.04.2024 16:50:23
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

4.1	вид:	Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	19.04.2024 16:58:23
	номер государственной регистрации:	77:04:0001018:18510-77/072/2024-16
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 05.02.2013 по 01.05.2027
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ПРАГМА КАПИТАЛ", ИНН: 7718581523
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», № 2539, выдан 05.02.2013 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», № 2539-1, выдан 14.06.2013

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

27.09.2024г. № КУВИ-001/2024-240548834

Кадастровый номер: 77:04:0001018:18510

			Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», № 2539-2, выдан 13.11.2013 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», № 2539-3, выдан 15.06.2020 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», № 2539-4, выдан 17.08.2020
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

27.09.2024г. № КУВИ-001/2024-240548834

Кадастровый номер: 77:04:0001018:18510

11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

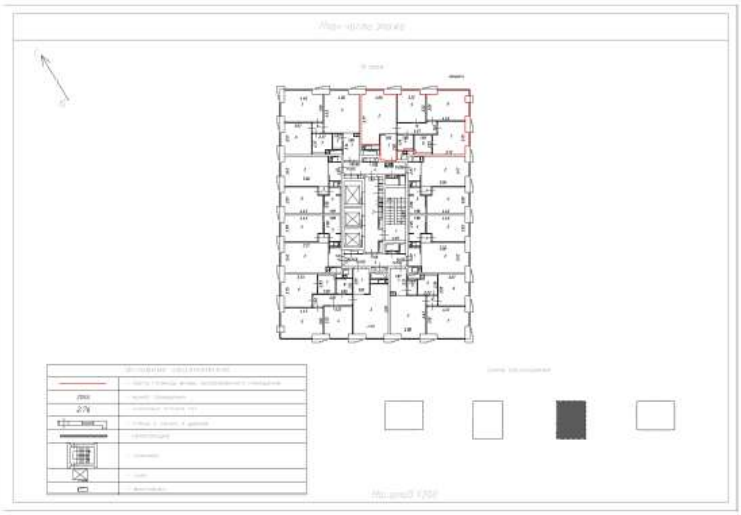
полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

27.09.2024г. № КУВИ-001/2024-240548834	
Кадастровый номер: 77:04:0001018:18510	Номер этажа (этажей): 14



Масштаб 1:200

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Москве
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 27.09.2024, поступившего на рассмотрение 27.09.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

27.09.2024г. № КУВИ-001/2024-240549380	
Кадастровый номер:	77:04:0001018:18506
Номер кадастрового квартала:	77:04:0001018
Дата присвоения кадастрового номера:	26.12.2022
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Южнопортовый, проспект Волгоградский, дом 32/5, корпус 1, квартира 1403Б
Площадь:	81.2
Назначение:	Жилое
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 14
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	23841542.06
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:04:0001018:17083
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

27.09.2024г. № КУВИ-001/2024-240549380	
Кадастровый номер:	77:04:0001018:18506
Сведения о кадастровом инженере:	Хрущев Андрей Геннадиевич, СНИЛС 12726114232, договор на выполнение кадастровых работ от 12.08.2022 № КАД12/08, дата завершения кадастровых работ: 25.10.2022
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.
Получатель выписки:	Павлов Ярослав Александрович

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

27.09.2024г. № КУВИ-001/2024-240549380	
Кадастровый номер:	77:04:0001018:18506

1	Правообладатель (правообладатели):		1.1	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Перспектива" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:		2.1	Общая долевая собственность 77:04:0001018:18506-77/072/2024-11 19.04.2024 17:11:22
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	4.1	вид:	Доверительное управление	
		дата государственной регистрации:	19.04.2024 17:31:58	
		номер государственной регистрации:	77:04:0001018:18506-77/072/2024-12	
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 05.02.2013 по 01.05.2027	
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ПРАГМА КАПИТАЛ", ИНН: 7718581523	
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
		основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», № 2539, выдан 05.02.2013 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», № 2539-1, выдан 14.06.2013	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

27.09.2024г. № КУВИ-001/2024-240549380

Кадастровый номер: 77:04:0001018:18506

			Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», № 2539-2, выдан 13.11.2013 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», № 2539-3, выдан 15.06.2020 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», № 2539-4, выдан 17.08.2020
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

27.09.2024г. № КУВИ-001/2024-240549380

Кадастровый номер: 77:04:0001018:18506

11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

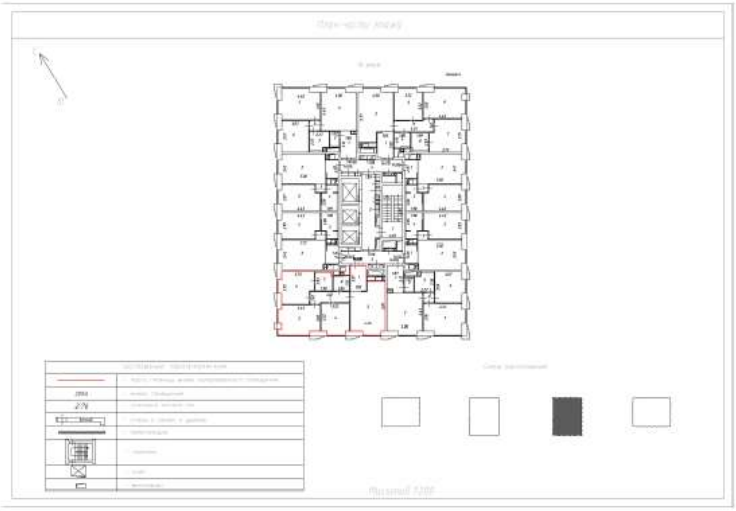
полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

27.09.2024г. № КУВИ-001/2024-240549380	
Кадастровый номер: 77:04:0001018:18506	Номер этажа (этажей): 14



Масштаб 1:200

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Москве

полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 27.09.2024, поступившего на рассмотрение 27.09.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

27.09.2024г. № КУВИ-001/2024-240549741	
Кадастровый номер:	77:04:0001018:18519
Номер кадастрового квартала:	77:04:0001018
Дата присвоения кадастрового номера:	26.12.2022
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Южнопортовый, проспект Волгоградский, дом 32/5, корпус 1, квартира 1507Б
Площадь:	81.1
Назначение:	Жилое
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 15
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	23812180.56
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:04:0001018:17083
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

27.09.2024г. № КУВИ-001/2024-240549741	
Кадастровый номер:	77:04:0001018:18519

Сведения о кадастровом инженере:	Хрущев Андрей Геннадиевич, СНИЛС 12726114232, договор на выполнение кадастровых работ от 12.08.2022 № КАД12/08, дата завершения кадастровых работ: 25.10.2022
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.
Получатель выписки:	Павлов Ярослав Александрович

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

27.09.2024г. № КУВИ-001/2024-240549741	
Кадастровый номер:	77:04:0001018:18519

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Перспектива, данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77:04:0001018:18519-77/072/2024-13 19.04.2024 17:11:22
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

4.1	вид:	Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	19.04.2024 17:28:44
	номер государственной регистрации:	77:04:0001018:18519-77/072/2024-14
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 05.02.2013 по 01.05.2027
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ПРАГМА КАПИТАЛ", ИНН: 7718581523
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», № 2539, выдан 05.02.2013 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», № 2539-1, выдан 14.06.2013

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

27.09.2024г. № КУВИ-001/2024-240549741

Кадастровый номер:	77:04:0001018:18519

			Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», № 2539-2, выдан 13.11.2013 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», № 2539-3, выдан 15.06.2020 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», № 2539-4, выдан 17.08.2020
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

27.09.2024г. № КУВИ-001/2024-240549741	
Кадастровый номер:	77:04:0001018:18519

11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

27.09.2024г. № КУВИ-001/2024-240549741	
Кадастровый номер: 77:04:0001018:18519	Номер этажа (этажей): 15

Масштаб 1:200

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Москве
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 27.09.2024, поступившего на рассмотрение 27.09.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

27.09.2024г. № КУВИ-001/2024-240550307	
Кадастровый номер:	77:04:0001018:18536
Номер кадастрового квартала:	77:04:0001018
Дата присвоения кадастрового номера:	26.12.2022
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Южнопортовый, проспект Волгоградский, дом 32/5, корпус 1, квартира 1707Б
Площадь:	81.3
Назначение:	Жилое
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 17
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	23870903.57
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:04:0001018:17083
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

27.09.2024г. № КУВИ-001/2024-240550307	
Кадастровый номер:	77:04:0001018:18536

Сведения о кадастровом инженере:	Хрущев Андрей Геннадиевич, СНИЛС 12726114232, договор на выполнение кадастровых работ от 12.08.2022 № КАД12/08, дата завершения кадастровых работ: 25.10.2022
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.
Получатель выписки:	Павлов Ярослав Александрович

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

27.09.2024г. № КУВИ-001/2024-240550307	
Кадастровый номер:	77:04:0001018:18536

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Перспектива" , данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77:04:0001018:18536-77/072/2024-15 19.04.2024 17:11:22
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

4.1	вид:	Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	19.04.2024 17:22:24
	номер государственной регистрации:	77:04:0001018:18536-77/072/2024-16
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 05.02.2013 по 01.05.2027
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ПРАГМА КАПИТАЛ", ИНН: 7718581523
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», № 2539, выдан 05.02.2013 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», № 2539-1, выдан 14.06.2013

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

27.09.2024г. № КУВИ-001/2024-240550307

Кадастровый номер: 77:04:0001018:18536

			Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», № 2539-2, выдан 13.11.2013 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», № 2539-3, выдан 15.06.2020 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», № 2539-4, выдан 17.08.2020
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

27.09.2024г. № КУВИ-001/2024-240550307	
Кадастровый номер:	77:04:0001018:18536

11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

27.09.2024г. № КУВИ-001/2024-240550307	
Кадастровый номер: 77:04:0001018:18536	Номер этажа (этажей): 17

Масштаб 1:200

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Москве
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 27.09.2024, поступившего на рассмотрение 27.09.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

27.09.2024г. № КУВИ-001/2024-240550606	
Кадастровый номер:	77:04:0001018:18532
Номер кадастрового квартала:	77:04:0001018
Дата присвоения кадастрового номера:	26.12.2022

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Южнопортовый, проспект Волгоградский, дом 32/5, корпус 1, квартира 1703Б
Площадь:	81.1
Назначение:	Жилое
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 17
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	23812180.56
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:04:0001018:17083
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

27.09.2024г. № КУВИ-001/2024-240550606	
Кадастровый номер:	77:04:0001018:18532

Сведения о кадастровом инженере:	Хрущев Андрей Геннадиевич, СНИЛС 12726114232, договор на выполнение кадастровых работ от 12.08.2022 № КАД12/08, дата завершения кадастровых работ: 25.10.2022
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.
Получатель выписки:	Павлов Ярослав Александрович

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

27.09.2024г. № КУВИ-001/2024-240550606	
Кадастровый номер:	77:04:0001018:18532

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Перспектива", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77:04:0001018:18532-77/072/2024-15 19.04.2024 16:43:49
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		19.04.2024 17:07:39
	номер государственной регистрации:		77:04:0001018:18532-77/072/2024-16
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 05.02.2013 по 01.05.2027
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ПРАГМА КАПИТАЛ", ИНН: 7718581523
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», № 2539, выдан 05.02.2013 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», № 2539-1, выдан 14.06.2013

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

27.09.2024г. № КУВИ-001/2024-240550606

Кадастровый номер: 77:04:0001018:18532

			Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», № 2539-2, выдан 13.11.2013 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», № 2539-3, выдан 15.06.2020 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», № 2539-4, выдан 17.08.2020
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

27.09.2024г. № КУВИ-001/2024-240550606	
Кадастровый номер:	77:04:0001018:18532

11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

27.09.2024г. № КУВИ-001/2024-240550606	
Кадастровый номер: 77:04:0001018:18532	Номер этажа (этажей): 17

Масштаб 1:200

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Москве
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 27.09.2024, поступившего на рассмотрение 27.09.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

27.09.2024г. № КУВИ-001/2024-240551460	
Кадастровый номер:	77:04:0001018:18563
Номер кадастрового квартала:	77:04:0001018
Дата присвоения кадастрового номера:	26.12.2022
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Южнопортовый, проспект Волгоградский, дом 32/5, корпус 1, квартира 2007Б
Площадь:	81.3
Назначение:	Жилое
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 20
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	23870903.57
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:04:0001018:17083
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

27.09.2024г. № КУВИ-001/2024-240551460	
Кадастровый номер:	77:04:0001018:18563

Сведения о кадастровом инженере:	Хрущев Андрей Геннадиевич, СНИЛС 12726114232, договор на выполнение кадастровых работ от 12.08.2022 № КАД12/08, дата завершения кадастровых работ: 25.10.2022
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.
Получатель выписки:	Павлов Ярослав Александрович

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

27.09.2024г. № КУВИ-001/2024-240551460	
Кадастровый номер:	77:04:0001018:18563

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Перспектива", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77:04:0001018:18563-77/072/2024-15 19.04.2024 16:43:49
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

4.1	вид:	Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	19.04.2024 17:07:31
	номер государственной регистрации:	77:04:0001018:18563-77/072/2024-16
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 05.02.2013 по 01.05.2027
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ПРАГМА КАПИТАЛ", ИНН: 7718581523
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», № 2539, выдан 05.02.2013 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», № 2539-1, выдан 14.06.2013

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

27.09.2024г. № КУВИ-001/2024-240551460

Кадастровый номер: 77:04:0001018:18563

			Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», № 2539-2, выдан 13.11.2013 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», № 2539-3, выдан 15.06.2020 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», № 2539-4, выдан 17.08.2020
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

27.09.2024г. № КУВИ-001/2024-240551460	
Кадастровый номер:	77:04:0001018:18563

11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

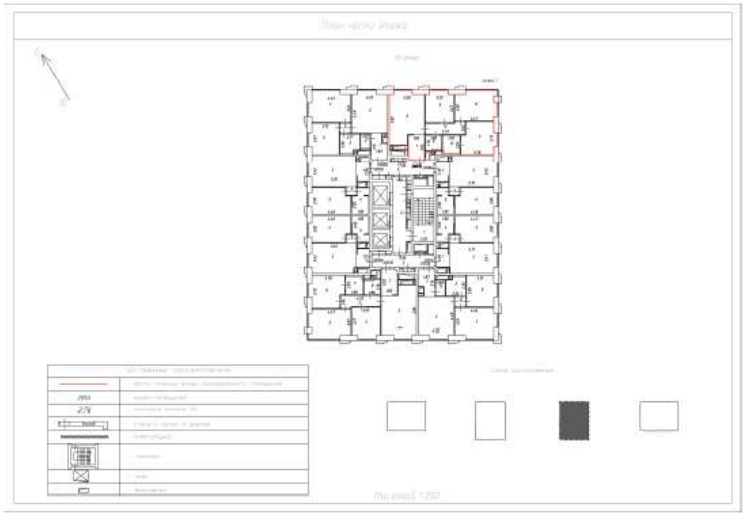
	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

27.09.2024г. № КУВИ-001/2024-240551460	
Кадастровый номер: 77:04:0001018:18563	Номер этажа (этажей): 20



Масштаб 1:200

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Москве
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 27.09.2024, поступившего на рассмотрение 27.09.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5

27.09.2024г. № КУВИ-001/2024-240551991	
Кадастровый номер:	77:04:0001018:18558
Номер кадастрового квартала:	77:04:0001018
Дата присвоения кадастрового номера:	26.12.2022
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Южнопортовый, проспект Волгоградский, дом 32/5, корпус 1, квартира 2003Б
Площадь:	81.5
Назначение:	Жилое
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 20
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	23929626.58
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:04:0001018:17083
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5

27.09.2024г. № КУВИ-001/2024-240551991	
Кадастровый номер:	77:04:0001018:18558

Сведения о кадастровом инженере:	Хрущев Андрей Геннадиевич, СНИЛС 12726114232, договор на выполнение кадастровых работ от 12.08.2022 № КАД12/08, дата завершения кадастровых работ: 25.10.2022
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.
Получатель выписки:	Павлов Ярослав Александрович

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5

27.09.2024г. № КУВИ-001/2024-240551991	
Кадастровый номер:	77:04:0001018:18558

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Перспектива", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77:04:0001018:18558-77/072/2024-15 19.04.2024 16:43:49
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		19.04.2024 17:07:49
	номер государственной регистрации:		77:04:0001018:18558-77/072/2024-16
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 05.02.2013 по 01.05.2027
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ПРАГМА КАПИТАЛ", ИНН: 7718581523
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", № 2539, выдан 05.02.2013 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления, № 2539-1, выдан 14.06.2013 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления, № 2539-2, выдан 13.11.2013

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5

27.09.2024г. № КУВИ-001/2024-240551991

Кадастровый номер: 77:04:0001018:18558

			Изменения и дополнения в Правила доверительного управления, № 2539-3, выдан 15.06.2020 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления, № 2539-4, выдан 17.08.2020
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

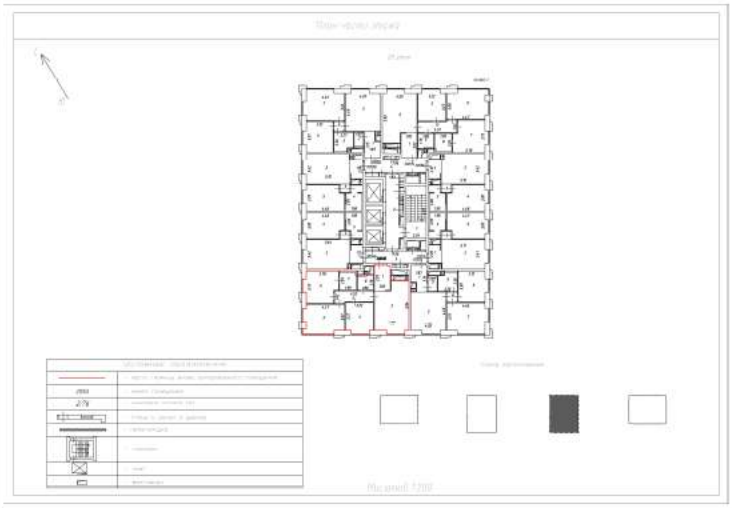
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5

27.09.2024г. № КУВИ-001/2024-240551991

Кадастровый номер: 77:04:0001018:18558 | Номер этажа (этажей): 20



Масштаб 1:200

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Москве
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 27.09.2024, поступившего на рассмотрение 27.09.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

27.09.2024г. № КУВИ-001/2024-240552677	
Кадастровый номер:	77:04:0001018:18813
Номер кадастрового квартала:	77:04:0001018
Дата присвоения кадастрового номера:	26.12.2022
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Южнопортовый, проспект Волгоградский, дом 32/5, корпус 1, квартира 1102В
Площадь:	80.4
Назначение:	Жилое
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 11
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	23606650.02
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:04:0001018:17083
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 2

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

27.09.2024г. № КУВИ-001/2024-240552677	
Кадастровый номер:	77:04:0001018:18813
Сведения о кадастровом инженере:	Хрущев Андрей Геннадиевич, СНИЛС 12726114232, договор на выполнение кадастровых работ от 12.08.2022 № КАД12/08, дата завершения кадастровых работ: 25.10.2022
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.
Получатель выписки:	Павлов Ярослав Александрович

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

27.09.2024г. № КУВИ-001/2024-240552677	
Кадастровый номер:	77:04:0001018:18813

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
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77:04:0001018:18813-77/072/2024-15 19.04.2024 16:41:18
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

4.1	вид:	Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	19.04.2024 16:59:40
	номер государственной регистрации:	77:04:0001018:18813-77/072/2024-16
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 05.02.2013 по 01.05.2027
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ПРАГМА КАПИТАЛ", ИНН: 7718581523
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», № 2539, выдан 05.02.2013 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», № 2539-1, выдан 14.06.2013

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

27.09.2024г. № КУВИ-001/2024-240552677	
Кадастровый номер:	77:04:0001018:18813

			Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», № 2539-2, выдан 13.11.2013 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», № 2539-3, выдан 15.06.2020 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», № 2539-4, выдан 17.08.2020
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности	инициалы, фамилия

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

27.09.2024г. № КУВИ-001/2024-240552677	
Кадастровый номер:	77:04:0001018:18813

11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

27.09.2024г. № КУВИ-001/2024-240552677	
Кадастровый номер: 77:04:0001018:18813	Номер этажа (этажей): 11

Масштаб 1:200

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Москве
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 27.09.2024, поступившего на рассмотрение 27.09.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

27.09.2024г. № КУВИ-001/2024-240553251	
Кадастровый номер:	77:04:0001018:18818
Номер кадастрового квартала:	77:04:0001018
Дата присвоения кадастрового номера:	26.12.2022
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Южнопортовый, проспект Волгоградский, дом 32/5, корпус 1, квартира 1106В
Площадь:	80.8
Назначение:	Жилое
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 11
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	23724096.04
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:04:0001018:17083
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

27.09.2024г. № КУВИ-001/2024-240553251	
Кадастровый номер:	77:04:0001018:18818
Сведения о кадастровом инженере:	Хрущев Андрей Геннадиевич, СНИЛС 12726114232, договор на выполнение кадастровых работ от 12.08.2022 № КАД12/08, дата завершения кадастровых работ: 25.10.2022 Хрущев Андрей Геннадиевич, СНИЛС 12726114232, договор на выполнение кадастровых работ от 19.05.2023 № б/н, дата завершения кадастровых работ: 22.05.2023
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.
Получатель выписки:	Павлов Ярослав Александрович

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

27.09.2024г. № КУВИ-001/2024-240553251	
Кадастровый номер:	77:04:0001018:18818

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
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77:04:0001018:18818-77/072/2024-11 19.04.2024 16:41:18
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		

4.1	вид:	Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	19.04.2024 16:50:46
	номер государственной регистрации:	77:04:0001018:18818-77/072/2024-12
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 05.02.2013 по 01.05.2027
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ПРАГМА КАПИТАЛ", ИНН: 7718581523
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», № 2539, выдан 05.02.2013 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», № 2539-1, выдан 14.06.2013

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

27.09.2024г. № КУВИ-001/2024-240553251	
Кадастровый номер:	77:04:0001018:18818

			Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», № 2539-2, выдан 13.11.2013 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», № 2539-3, выдан 15.06.2020 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Перспектива» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», № 2539-4, выдан 17.08.2020
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

27.09.2024г. № КУВИ-001/2024-240553251	
Кадастровый номер:	77:04:0001018:18818

11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

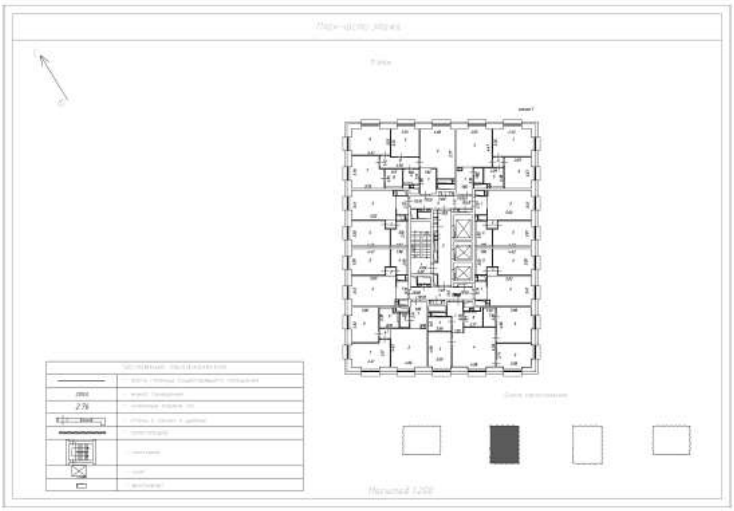
полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

27.09.2024г. № КУВИ-001/2024-240553251	
Кадастровый номер: 77:04:0001018:18818	Номер этажа (этажей): 11



Масштаб 1:200

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Москве
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 27.09.2024, поступившего на рассмотрение 27.09.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

27.09.2024г. № КУВИ-001/2024-240553765	
Кадастровый номер:	77:04:0001018:18835
Номер кадастрового квартала:	77:04:0001018
Дата присвоения кадастрового номера:	26.12.2022
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Южнопортовый, проспект Волгоградский, дом 32/5, корпус 1, квартира 130бВ
Площадь:	80.7
Назначение:	Жилое
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 13
Вид жилого помещения:	Квартира
Кадастровая стоимость, руб.:	23694734.54
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:04:0001018:17083
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

27.09.2024г. № КУВИ-001/2024-240553765	
Кадастровый номер:	77:04:0001018:18835
Сведения о кадастровом инженере:	Хрущев Андрей Геннадиевич, СНИЛС 12726114232, договор на выполнение кадастровых работ от 12.08.2022 № КАД12/08, дата завершения кадастровых работ: 25.10.2022 Хрущев Андрей Геннадиевич, СНИЛС 12726114232, договор на выполнение кадастровых работ от 19.05.2023 № б/н, дата завершения кадастровых работ: 22.05.2023
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.
Получатель выписки:	Павлов Ярослав Александрович

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

27.09.2024г. № КУВИ-001/2024-240553765	
Кадастровый номер:	77:04:0001018:18835

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
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77:04:0001018:18835-77/072/2024-15 19.04.2024 16:44:55
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		19.04.2024 16:48:14
	номер государственной регистрации:		77:04:0001018:18835-77/072/2024-16
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 05.02.2013 по 01.05.2027
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ПРАГМА КАПИТАЛ", ИНН: 7718581523
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Изменения и дополнения № 1, № 2539-1, выдан 14.06.2013 Изменения и дополнения № 2, № 2539-2, выдан 13.11.2013 Изменения и дополнения № 3, № 2539-3, выдан 15.06.2020 Изменения и дополнения № 4, № 2593-4, выдан 17.08.2020

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

27.09.2024г. № КУВИ-001/2024-240553765	
Кадастровый номер:	77:04:0001018:18835

			Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственность "Управляющая компания" "Прагма Капитал", № 2539, выдан 05.02.2013 Изменения и дополнения № 1, № 2539-1, выдан 14.06.2013 Изменения и дополнения № 2, № 2539-2, выдан 13.11.2013 Изменения и дополнения № 3, № 2539-3, выдан 15.06.2020 Изменения и дополнения № 4, № 2593-4, выдан 17.08.2020 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным "Перспектива" под управлением Общества с ограниченной ответственность "Управляющая компания" "Прагма Капитал", № 2539, выдан 05.02.2013
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

27.09.2024г. № КУВИ-001/2024-240553765	
Кадастровый номер:	77:04:0001018:18835

9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

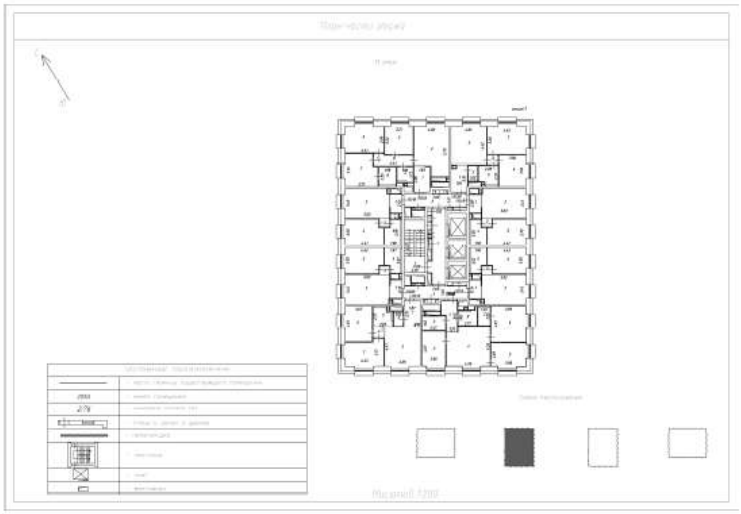
полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

27.09.2024г. № КУВИ-001/2024-240553765	
Кадастровый номер: 77:04:0001018:18835	Номер этажа (этажей): 13



Масштаб 1:200

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия