



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

**Отчет №НП – 03/03-19
ОБ ОЦЕНКЕ
СПРАВЕДИВОЙ
СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ
НЕДВИЖИМОСТИ**

Адрес: РФ, Московская область,
г.Химки, ул.Рабочая, д.2

Дата оценки:
14 марта 2019 года
Дата составления отчета:
14 марта 2019 года

Заказчик: ООО «Управляющая Компания «Прагма Капитал»
«Д.У.» ЗПИФ недвижимости «Рождественский»
под управлением ООО «УК «Прагма Капитал»
Исполнитель: ЗАО ИКФ «Конс»

Москва, 2019

Сопроводительное письмо

14 марта 2019 г.
г. Москва,
г-ну Кулику Д.С.

Уважаемый господин Кулик!

В соответствии с Дополнением №36 к Договору № 30-05-14/4 от 11 июня 2014 года и указанием ЦБ от 25 августа 2015 г. N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов», в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев», ООО «Управляющая компания «Прага Капитал» «Д.У.» ЗПИФ недвижимости «Рождественский» под управлением ООО «УК «Прага Капитал» и ЗАО ИКФ «КонС», мы произвели расчет справедливой стоимости права собственности, на часть зданий, и земельных участков, находящихся по адресу: Россия, Московская область, г. Химки, ул. Рабочая, д.2а, которые являются отдельными активами (в соответствии с МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 27.06.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н)) ООО «Управляющая компания «Прага Капитал» «Д.У.» ЗПИФ недвижимости «Рождественский» под управлением ООО «УК «Прага Капитал» - далее по тексту объект оценки.

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

Дата оценки: 14 марта 2019 г.

Объект оценки Часть здания: корпус №16, Кадастровый (или условный) номер: 50:10:01:01053:051:0002 находится в операционной аренде согласно договорам аренды:

- 1) Договор аренды нежилого помещения №03-10-18-1 от 24 октября 2018 года
- 2) Дополнительное соглашение №2 от 24 октября 2018 года, к Договору аренды нежилого помещения №03-10-18-1 от 24 октября 2018 года
- 3) Дополнительное соглашение №3 от 24 октября 2018 года, к Договору аренды нежилого помещения №03-10-18-1 от 24 октября 2018 года

Объект оценки Часть здания: корпус №50, Кадастровый (или условный) номер: 50:10:01:01053:051:0002 находится в операционной аренде согласно договорам аренды:

- 1) Договор аренды нежилого помещения №03-10-18-1 от 24 октября 2018 года

Объекты оценки с кадастровыми номерами: 50:10:010302:0053; 50:10:010302:0052, не находятся в операционной аренде.

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

Основные факты и выводы

Объект оценки	1) Часть здания: корпус №16, 2-х этажный, общей площадью 3 166,20 кв. м; Кадастровый (или условный) номер: 50:10:01:01053:051:0002, Местонахождение: Московская обл., Химки г, Рабочая ул., Дом № 2а, пом.корпуса №16; 2) Часть здания: корпус №50, общей площадью 1 249,90 кв. м; инв. № 7297, Кадастровый (или условный) номер: 50:10:01:01053:051:0002, Местонахождение: Московская обл., Химки г, Рабочая ул., Дом № 2а, пом.корпуса №50; 3) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства и эксплуатации административно-производственных зданий, общей площадью 2 024 кв.м.; Кадастровый (или условный) номер: 50:10:010302:0053;
---------------	---

	4)Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства и эксплуатации административно-производственных зданий, общей площадью 1 203 кв.м.; Кадастровый (или условный) номер: 50:10:010302:0052 Местонахождение: Московская область, г.Химки, ул. Рабочая, д.2а	
Местонахождение	Московская область, г.Химки, ул. Рабочая, д.2а	
Имущественные права на объект оценки	Общая долевая собственность	
Цель оценки	Определение справедливой стоимости прав собственности	
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты настоящей оценки будут использованы для переоценки активов Закрытого Паевого фонда.	
Вид определяемой стоимости объекта оценки	Справедливая стоимость в соответствии с трактовкой МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» ((ред. от 27.06.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н))	
Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки)	14 марта 2019 года.	
Дата проведения оценки	14 марта 2019 года.	
Дата составления отчета	14 марта 2019 года.	
Срок проведения оценки	15 рабочих дня после представления Заказчиком в полном объеме исходной информации.	
Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки.	правоустанавливающие документы на объект оценки являются достоверными; 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.	
Ограничения и пределы применения полученной итоговой величины рыночной ставки	Полученные в результате исследований Оценщика выводы о стоимости Объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки	
Результаты оценки, полученные при применении:		
Сравнительный подход	Для зданий -188 962 315,27рублей Для земельных участков-22 206 342,34рублей	
Затратный подход	Не применялся	
Доходный подход	Для зданий - 185 384 535,43рублей Для земельных участков - Не применялся	
Итоговая справедливая стоимость	209 400 000 рублей, в том числе:	
	Наименование	Справедливая стоимость округленно, рублей
	Часть здания: корпус №16	134 200 000
	Часть здания: корпус №50	53 000 000

	Земельный участок, общей площадью 2 024 кв.м.	13 900 000
	Земельный участок, общей площадью 1 203 кв.м.	8 300 000
	Итого	209 400 000

Справедливая стоимость- это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в условиях операции, осуществляемой на организованном рынке, между участниками рынка на дату оценки. (МСФО(IFRS)-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 27.06.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н))

Полная характеристика оцениваемого объекта, а также все основные предположения, расчеты и выводы содержатся в прилагаемом отчете об оценке. Отдельные части настоящего отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета об оценке, с учетом всех содержащихся там допущений и ограничений.

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

Настоящая оценка была проведена сравнительным, доходным подходами.

Заявление о соответствии

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

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

На основании предоставленной информации, выполненного анализа и расчетов рекомендуемая нами итоговая величина справедливой стоимости оцениваемого объекта –составляет:
209 400 000

(Двести девять миллионов четыреста тысяч) рублей,

в том числе:

Наименование	Справедливая стоимость округленно, рублей
Часть здания: корпус №16	134 200 000
Часть здания: корпус №50	53 000 000
Земельный участок, общей площадью 2 024 кв.м.	13 900 000
Земельный участок, общей площадью 1 203 кв.м.	8 300 000
Итого	209 400 000

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. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	7
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	8
1.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	9
1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ	10
1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	10
1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ	11
2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	12
2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА.....	12
2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	12
2.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ (ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ) ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	16
3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.....	58
3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	58
3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ.....	58
4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	61
5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	89

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Дополнение №36 к Договору № 30-05-14/4 от 11 июня 2014 между ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ недвижимости «Рождественский» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал» и ЗАО ИКФ «КонС».

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	1)Часть здания: корпус №16, 2-х этажный, общей площадью 3 166,20 кв. м; Кадастровый (или условный) номер: 50:10:01:01053:051:0002, Местонахождение: Московская обл., Химки г, Рабочая ул., Дом № 2а, пом.корпуса №16; 2)Часть здания: корпус №50, общей площадью 1 249,90 кв. м; инв. № 7297, Кадастровый (или условный) номер: 50:10:01:01053:051:0002, Местонахождение: Московская обл., Химки г, Рабочая ул., Дом № 2а, пом.корпуса №50; 3)Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства и эксплуатации административно-производственных зданий, общей площадью 2 024 кв.м.; Кадастровый (или условный) номер: 50:10:010302:0053; 4)Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства и эксплуатации административно-производственных зданий, общей площадью 1 203 кв.м.; Кадастровый (или условный) номер: 50:10:010302:0052Местонахождение: Московская область, г.Химки, ул. Рабочая, д.2а
Местонахождение	Московская область, г.Химки, ул. Рабочая, д.2а
Имущественные права на объект оценки	Общая долевая собственность
Цель оценки	Определение справедливой стоимости права собственности.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты настоящей оценки будут использованы для переоценки активов Закрытого Паевого фонда.
Вид определяемой стоимости объекта оценки	Справедливая стоимость в соответствии с трактовкой МСФО 13. Оценка справедливой стоимости" (ред. от 27.06.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н))
Балансовая стоимость	Сведения не предоставлены
Форма отчета	Простая письменная, электронный документ
Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки)	14 марта 2019 года
Срок проведения оценки	15 рабочих дня после представления Заказчиком в полном объеме исходной информации.
Осмотр	Заказчиком не был предоставлен доступ к объекту оценки
Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки.	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. Со слов заказчика состояние оцениваемых объектов хорошее ремонт не требуется. Все коммуникации центральные. Данных о плотности застройки земельных участков оценщику не предоставлено

1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о заказчике

ООО «УК «Прагма Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рождественский» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал»

Адрес местонахождения: 172200, Тверская область, Селижаровский район, пгт Селижарово, ул. Ленина, д.3а

ОГРН: 1067746469658 от 07.04.2006 года.

ИНН: 7718581523 КПП: 693901001

р/с: 407018109000000000078 в КБ «СДМБАНК» (ОАО), г.Москва

БИК: 044583376

к/с: 30101810100000000376 в Отделении №1 Московского ГТУ Банка России

Сведения об оценщике

Светлаков Василий Иванович

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

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

Тел.+7-916-679-48-68

Адрес электронной почты: 2901692@mail.ru

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

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

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

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

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

Сокращенное наименование: ЗАО ИКФ «КонС»

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

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

Фактический адрес: г.Москва, ул. Ярославская д.8 к.6, офис 326

ОГРН 5077746845688 29 мая 2007 года.

ИНН: 7716578807

Тел.+7-916-679-48-68

Адрес электронной почты: 2901692@mail.ru

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

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

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

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

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

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

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

- Данный отчет подготовлен с учетом следующих допущений и ограничивающих условий:
- настоящий Отчет достоверен только в указанных в нем целях;
- отдельные части настоящего Отчета (в том числе промежуточные результаты) не могут трактоваться раздельно, а только в полном объеме;
- Отчет является конфиденциальным и составлен исключительно для целей указанных в Задании на Оценку. Он не должен использоваться, копироваться или предоставляться в иных целях, полностью или частично, без нашего предварительного письменного согласия, причём такое согласие будет дано после тщательного рассмотрения обстоятельств на момент рассмотрения;
- мы не проводили экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки и не несем ответственности за обстоятельства юридического характера, связанные с объектом оценки. Соответственно, мы не можем взять на себя никаких обязательств или ответственности в отношении любых убытков или ущерба, причиненных в результате любых дефектов таких документов, которые появились результатом их составления, подготовки, оформления или механизма введения их в действие;
- Отчет предназначен только для использования Заказчиком. Однако, могут существовать определенные ограниченные обстоятельства, в которых мы соглашаемся, чтобы третья сторона получила экземпляр нашего Отчета.
- В таковых обстоятельствах, мы дадим вышеуказанное согласие, только если:
- третья сторона соглашается освободить Оценщика от любой финансовой ответственности в связи с содержанием отчета, или Заказчик соглашается гарантировать нам возмещение убытков в связи с какими-либо претензиями третьей стороны (и мы убеждены, что Заказчик располагает достаточными ресурсами для обеспечения такой гарантии);
- третья сторона соглашается, что документы предоставляются только с информационными целями, и мы не отвечаем за те действия, которые будет проводить третья сторона после ознакомления с отчетом;
- третья сторона соглашается соблюдать конфиденциальность в отношении всей переданной информации.
- Органы управления и должностные лица Заказчика не могут без предварительного согласия с нашей стороны делать ссылки на письмо и Отчет или на их содержание, либо цитировать их в каких бы то ни было регистрационных документах. В случае предоставления настоящего письма и Отчета полностью либо частично для ознакомления третьим лицам всю полноту ответственности за сохранение условий конфиденциальности несет Заказчик;
- при проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки;
- все расчеты, заключения и выводы сделаны нами на основании достоверной информации из источников открытого доступа;
- Заказчик заранее обязуется освободить Исполнителя от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Исполнителю, вследствие легального использования результатов настоящего исследования;
- заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете;
- Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки;
- мнение оценщиков относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение социальных, экономических, физических факторов и изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после этой даты, повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, повлиять на рыночную стоимость объекта;
- результаты стоимости могут быть использованы в течение 6 месяцев от даты составления настоящего отчета;
- события и обстоятельства, которые произойдут после даты нашего отчета, со временем приведут к тому, что отчет устареет, и, соответственно, мы не возьмём на себя ни обязанность соблюдать интересы, ни ответственность за решения и действия, которые основаны на таком устаревшем отчете.

Кроме того, мы не несем ответственность за обновление этого отчета с учетом событий и обстоятельств, которые появятся после этой даты;

- о Отчет ограничивается объемами, обозначенными в Задании на оценку;
- о 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.

Со слов заказчика состояние оцениваемых объектов хорошее ремонт не требуется. Все коммуникации центральные.

- о Данных о плотности застройки земельных участков оценщику не предоставлено.
- о На оцениваемых земельных участках располагается большое количество зданий и помещений.
- о Так как оценивается только часть здания, то оценщиком не была выделена доля земельного участка, так как точной информации о плотности застройки нет. А справочные показатели исказят получаемые результаты. Поэтому оценщиком в качестве аналогов используются аналогичные помещения.
- о Отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости.

1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ

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

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

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

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

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

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

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

На оцениваемый объект представлены копии следующих документов:

- 1) Свидетельство о государственной регистрации права 50 НВ №493934 от 01.09.2008г.
- 2) Свидетельство о государственной регистрации права 50 НВ №493935 от 01.09.2008г.
- 3) Свидетельство о государственной регистрации права 50 НВ №493932 от 01.09.2008г.
- 4) Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ними удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав №77/100/341/2017-569 от 09 августа 2017 года
- 5) Договор аренды нежилого помещения №03-10-18-1 от 24 октября 2018 года
- 6) Дополнительное соглашение №2 от 24 октября 2018 года, к Договору аренды нежилого помещения №03-10-18-1 от 24 октября 2018 года
- 7) Дополнительное соглашение №3 от 24 октября 2018 года, к Договору аренды нежилого помещения №03-10-18-1 от 24 октября 2018 года

1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

ССО РОО 1-05-2010 «Типы имущества»;

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

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

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

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

МЕЖДУНАРОДНЫЙ СТАНДАРТ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 "ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ (ред. от 27.06.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н))

1.8. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ И ВЫБОР МЕТОДОВ РАСЧЕТА

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

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

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

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

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

1.9. ФОРМА ОТЧЕТА

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

2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА

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

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

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

2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Объект оценки расположен по адресу: Московская область, г.Химки, ул. Рабочая, д.2а

В таблице 1 дана информация по району расположения Объекта оценки.

Таблица 1

Показатель	Наличие и описание показателя
Инфраструктура:	Хорошо развитая
Места отдыха:	Есть
Смог, грязь, шум – уровень:	В пределах нормы
Темпы развития района:	Стабильные

Описание месторасположения Объекта оценки





Рис. 1 Местонахождение Объекта оценки

Химки¹ — город (с 1939) областного подчинения в Московской области России.

Население 188,5 тыс. жителей (2010). Химки — второй по населению подмосковный город после Балашихи, население которой составляет 197,7 тыс. человек.

Расположен на берегу канала имени Москвы, примыкает с северо-запада к Москве, отделяясь от неё Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД).

Город Химки — единственный населённый пункт, входящий в состав городского округа Химки, а также его административный центр

Население

Численность населения — 186 272 человека^[26].

Религия

В 2007 году в микрорайоне Левобережный построена церковь Кирилла и Мефодия Русской православной церкви.

Экономика

Промышленность

- НПО «Энергомаш» — разработка ракетных двигателей большой мощности

- МКБ «Факел» — разработка зенитных ракетных систем

- НПО им. Лавочкина — разработка непилотируемых средств и космических аппаратов исследовательского и оборонного назначения

- Центр высоких технологий ХИМРАР

- НПО по производству древесных плит, по механизированному строительству, выпуску инструмента и отделочных машин.

- Комбинат художественных работ.

- В Химках расположен филиал Российской государственной библиотеки, где хранятся диссертации, которые были защищены в СССР и России, и газеты России и СССР.

- Торговля

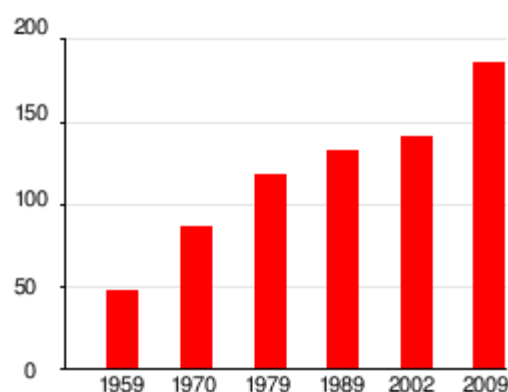
В 2000 году в городе открылся первый в России магазин крупнейшего в мире мебельного ритейлера ИКЕА, который впоследствии стал частью торгового комплекса МЕГА. К 2005 году химкинский комплекс МЕГА являлся крупнейшим на тот момент торговым центром России и включал в себя гипермаркет французской торговой сети Ашан, строительный супермаркет ОВИ, магазины сетей Калинка-Стокман, М-Видео и десятки других магазинов и предприятий обслуживания.

Численность

населения

Химок

тыс. человек



Данные переписей и текущего учета населения (Росстат)

¹<http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A5%D0%B8%D0%BC%D0%BA%D0%B8>

В городе работают магазины торговых сетей: ИКЕА, МЕГА, Ашан, ОБИ, Калинка-Стокман, Лига (Ростикс, Спортмастер, Карусель — ех: Перекрёсток, Снежная королева), М-Видео, Му-му, Старик Хоттабыч, Лас-Книгас), Пятёрочка, Рольф, Гранд, Эльдорадо, Евросеть.

Транспорт:

- МКАД в районе остановки Новобутаково
- Через город проходит автомагистраль Москва — Санкт-Петербург.

Железнодорожный

• Октябрьская железная дорога, проходящая через город и территорию городского округа Химки, связывает Химки с такими городами, как Москва, Зеленоград, Солнечногорск, Клин, Тверь, Конаково.

- Главные железнодорожные «ворота» города — станция Химки.

Городской

- Троллейбус
- Автобус

Автобусные маршруты ГУП «Мосгортранс» связывают город со станциями метро «Планерная» (817 (15 АП), 905 (11АП)) и «Речной вокзал» (851 (11 АП)), на этих маршрутах действительны московские городские проездные билеты. По Новокуркинскому шоссе — границе районов Куркино и Новокуркино — проходят маршруты автобуса 268 и 268к (15 АП). Маршрут 212 (15 АП) проходит в Куркине неподалёку от шоссе.

Также через город проходит маршрут 400 Зеленоградского автокомбината (Зеленоград — м. «Речной вокзал»).

Автоколонна 1786 — филиал ГУП МО «Мострансавто» — обслуживает более 30 маршрутов городского и пригородного сообщения, связывающего Химки со станциями метро «Планерная» и «Речной вокзал» и различные районы Химок между собой.

Также несколько маршрутов эксплуатируется МУП «Химкиэлектротранс».

Количественные и качественные характеристики Объекты улучшений

Таблица 2

Описание Объекта оценки, общей площадью 4 416,1 кв.м	
Строительные конструкции²:	
Часть здания: корпус №16: общей площадью 3 166,2 кв. м.	Фундамент: железобетонные блоки; Стены: панельные; Перекрытия: железобетонные плиты; Крыша: мягкая; Полы: бетонные.
Часть здания: корпус №50: общей площадью 1 249,9 кв. м.	Фундамент: бетонные блоки; Стены: кирпичные; Перекрытия: металлический балки; Крыша: мягкая;
Наличие отдельных входов:	В наличии
С/у:	В наличии
Коммуникации:	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
Наличие систем безопасности:	В наличии
Парковка:	Стихийная
Техническое состояние помещения:	Хорошее
Состояние:	Хорошее
Прочие данные	
Оцениваемые права и собственник нежилых помещений, входящих в состав Объекта оценки:	Владельцы инвестиционных паев «Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Рождественский» под управлением ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал»
Функциональное назначение (фактическое использование):	Складское (Административное)

² по данным Заказчика

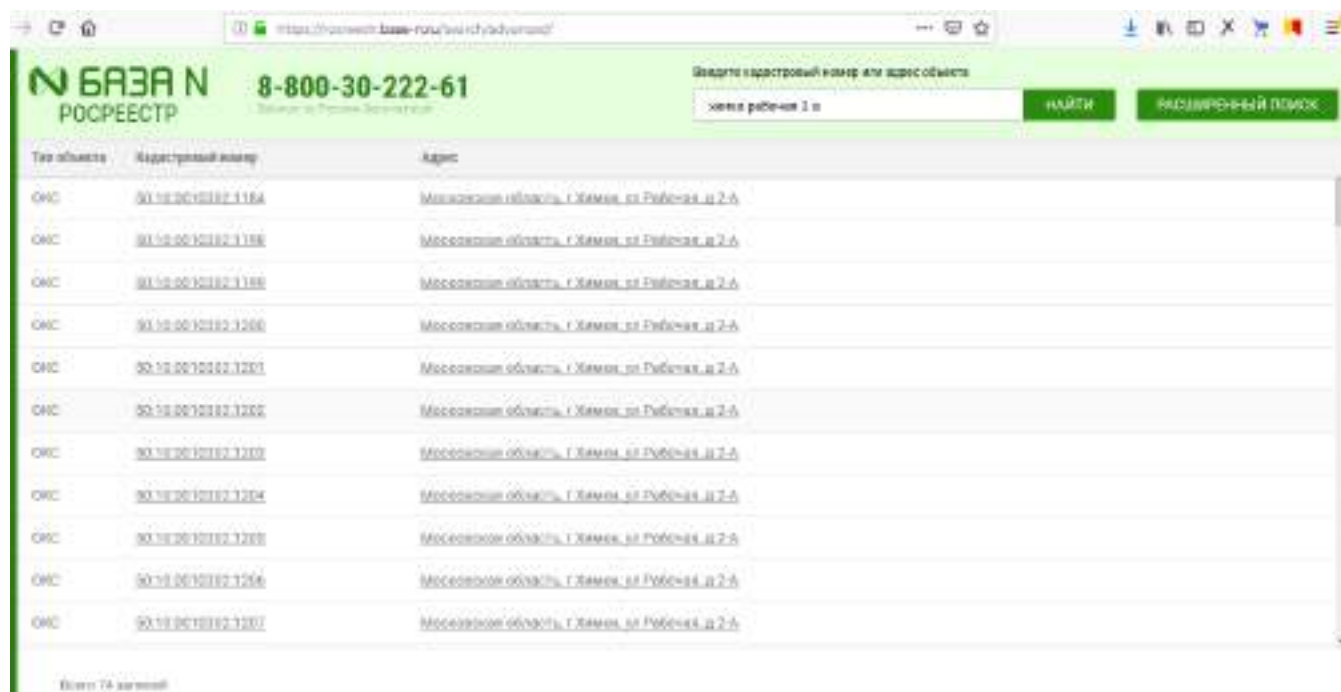
Является ли здание, в котором находится Объект оценки, памятником архитектуры:	Нет
Ограничения использования:	Не зарегистрировано

Характеристика земельных участков

Таблица 3

Земельные участки	
Кадастровый номер земельного участка	50:10:010302:0053 50:10:010302:0052
Площадь земельных участков, в т.ч. - Кадастровый номер 50:10:010302:0053 - Кадастровый номер 50:10:010302:0052	3 227 кв.м. 2 024 кв.м 1 203 кв.м
Кадастровая стоимость, руб. - Кадастровый номер 50:10:010302:0053 - Кадастровый номер 50:10:010302:0052	8 931 001,20 руб. 5 326 499,04 руб.
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для строительства и эксплуатации административно-производственных зданий
Оцениваемые права и собственник земельного участка, входящих в состав Объекта оценки:	Владельцы инвестиционных паев «Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Рождественский» под управлением ООО «Управляющая компания «Прага Капитал»

НА оцениваемых земельных участках располагается большое количество зданий и помещений:



Тип объекта	Кадастровый номер	Адрес
ОНС	50:10:0010102:1184	Московская область, г.Химки, ст.Рубинская, д.2-А
ОНС	50:10:0010102:1186	Московская область, г.Химки, ст.Рубинская, д.2-А
ОНС	50:10:0010102:1188	Московская область, г.Химки, ст.Рубинская, д.2-А
ОНС	50:10:0010102:1200	Московская область, г.Химки, ст.Рубинская, д.2-А
ОНС	50:10:0010102:1201	Московская область, г.Химки, ст.Рубинская, д.2-А
ОНС	50:10:0010102:1202	Московская область, г.Химки, ст.Рубинская, д.2-А
ОНС	50:10:0010102:1210	Московская область, г.Химки, ст.Рубинская, д.2-А
ОНС	50:10:0010102:1204	Московская область, г.Химки, ст.Рубинская, д.2-А
ОНС	50:10:0010102:1208	Московская область, г.Химки, ст.Рубинская, д.2-А
ОНС	50:10:0010102:1206	Московская область, г.Химки, ст.Рубинская, д.2-А
ОНС	50:10:0010102:1207	Московская область, г.Химки, ст.Рубинская, д.2-А

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

Экономический обзор

По оценке Минэкономразвития России, в октябре рост ВВП ускорился до 2,5 % г/г с 1,1 % г/г в сентябре. В целом за первые 10 месяцев 2018 г. ВВП, по оценке, вырос на 1,7 % г/г.

Ускорение роста ВВП в октябре было обусловлено в первую очередь разворотом годовой динамики производства в сельском хозяйстве, которое показало существенное падение в предыдущие два месяца. Вклад в улучшение динамики ВВП в октябре также внесло ускорение роста промышленного производства и объема строительных работ.

Темпы роста заработных плат постепенно нормализуются. В сентябре реальные заработные платы выросли на 4,9 % г/г по сравнению с 6,8 % г/г месяцем ранее. В октябре, по предварительной оценке Росстата, наблюдалось дальнейшее замедление их роста. Вклад в снижение темпов роста заработных плат вносит нормализация динамики оплаты труда в социальном секторе, а также ускорение потребительской инфляции. При этом безработица остается на рекордно низких уровнях.

Данные Росстата указывают на дальнейшее охлаждение потребительской активности в октябре. Темп роста оборота розничной торговли продолжил снижение (до 1,9 % г/г в октябре по сравнению с 2,2 % г/г в сентябре), достигнув минимального уровня с августа 2017 года. Рост оборота организаций общественного питания также замедлился.

Вместе с тем «жесткие» индикаторы потребительского спроса демонстрируют более позитивную динамику. В октябре и ноябре наблюдалось улучшение динамики продаж новых легковых автомобилей, а также индекса потребительских настроений, рассчитываемого инФОМ по заказу Банка России (при этом оба показателя остаются существенно ниже уровней начала года). Ускоряется рост пассажирских авиаперевозок как на внутренних, так и на международных направлениях.

Рост инвестиций в основной капитал в 3кв18 ускорился до 5,2 % г/г по сравнению с 2,8 % г/г во 2кв18. Отчетные данные Росстата по инвестициям в основной капитал в сентябре существенно превосходили как оценки Минэкономразвития России на основе оперативных данных (1,8 - 2,3 % г/г), так и консенсус-прогноз Блумберг на 3кв18 (2,9 % г/г по состоянию на начало ноября).

В ноябре инфляция ускорилась до 3,8 % г/г с 3,5 % г/г в октябре. По оценке Минэкономразвития России, в октябре темпы роста потребительских цен составили 1,2 - 1,6 % г/г. Поддерживая темпы инфляции по прогнозу 2018 года, который вырос на уровне 3,9 - 4,0 % (Среднедолгосрочный индекс курсовой динамики в темп годовой инфляции увеличивается на уровне 0,5 - 0,6 п.п.).

В октябре ускорился рост депозитной базы банков. Рублевые вклады населения в октябре показали уверенный рост (в помесечном выражении с устранением сезонности) после слабой динамики в предыдущие два месяца. Отток розничных валютных вкладов (с устранением сезонности и валютной переоценки) в октябре сократился. Корпоративные депозиты в октябре по-прежнему демонстрировали позитивную динамику.

Ускорение роста кредитования продолжается как в корпоративном, так и в розничном сегменте. Темп роста кредитов компаниям, рассчитанный по сопоставимому кругу банков, в октябре достиг 6,8 % г/г (по сравнению с 6,5 % г/г в сентябре). При этом задолженность по розничным кредитам по-прежнему растет опережающими темпами.

Российский рубль, несмотря на волатильность мировых финансовых рынков и падение цен на нефть, в ноябре оставался достаточно стабильным. Наблюдаемая динамика говорит о возросшей устойчивости российской валюты к колебаниям внешнеэкономической конъюнктуры.

Производственная активность

По оценке Минэкономразвития России, в октябре рост ВВП ускорился до 2,5 % г/г с 1,1 % г/г в сентябре. В целом за первые 10 месяцев 2018 г. ВВП, по оценке, вырос на 1,7 % г/г.

Увеличение темпов роста ВВП в октябре по сравнению с предыдущим месяцем было обусловлено в первую очередь разворотом годовой динамики производства в сельском хозяйстве, которое показало существенное падение в предыдущие два месяца. Вклад в улучшение динамики ВВП в октябре также внесло ускорение роста промышленного производства, объема строительных работ и оборота оптовой торговли. Вместе с тем продолжилось замедление роста розничного товарооборота. Грузооборот транспорта в октябре показал слабоотрицательную годовую динамику (-0,1 % г/г) впервые с ноября 2017 г. на фоне ухудшения показателей трубопроводного транспорта, которое было связано с замедлением роста производства естественного природного газа из-за более теплой, чем в прошлом октябре, погоды на большей части территории России.



Вклад в ускорение роста промышленного производства в октябре (до 3,7 % г/г с 2,1 % г/г в сентябре) внесли и добывающие, и обрабатывающие отрасли.

Улучшение годовой динамики обрабатывающей промышленности в октябре (до +2,7 % г/г после снижения на 0,1 % г/г месяцем ранее) было отчасти обусловлено календарным фактором. Если в сентябре количество рабочих дней было на 1 меньше, чем в соответствующем месяце прошлого года, то в октябре – наоборот, на 1 больше. С поправкой на календарный фактор обрабатывающие отрасли продемонстрировали ускорение роста до 2,0 % г/г в октябре с 0,7 % г/г в сентябре. Вместе с тем медианный темп роста обрабатывающей промышленности, при расчете которого также производится коррекция на количество рабочих дней, в октябре составил 1,7 % г/г после ускорения до 4,3 % г/г в предшествующем месяце.

В отраслевом разрезе в октябре наблюдалось существенное улучшение показателей металлургического комплекса (+15,0 % г/г после снижения на 5,7 % г/г в сентябре). В то же время машиностроительная отрасль в октябре продемонстрировала снижение на 6,8 % г/г (в сентябре сокращение выпуска составило 1,2 % г/г). Негативное влияние на динамику машиностроения продолжает оказывать существенное падение производства летательных аппаратов, включая космические, и соответствующего оборудования, которое привело к углублению спада по виду деятельности «Производство прочих транспортных средств и оборудования» (-31,0 % г/г в октябре после -18,1 % г/г в сентябре).

Вместе с тем ключевые отрасли, которые на протяжении последних лет являются драйверами роста обрабатывающей промышленности, в октябре продолжили демонстрировать позитивную динамику. Устойчиво положительные годовые темпы роста сохраняются в пищевой промышленности, деревообработке, производстве прочих неметаллических минеральных продуктов (преимущественно стройматериалов). Кроме того, в октябре химический комплекс вновь показал рост (1,8 % г/г) после нулевой динамики месяцем ранее.

Рост добычи полезных ископаемых в октябре продолжил ускоряться (до 7,4 % г/г с 6,9 % г/г в сентябре) на фоне увеличения темпов роста добычи металлических руд, а также улучшения динамики предоставления услуг в области добычи полезных ископаемых (до 25,4 % г/г в октябре). Отрасли топливно-энергетического комплекса по-прежнему демонстрировали уверенный рост, несмотря на некоторое снижение годовых темпов роста по сравнению с сентябрем.



Индекс производства продукции сельского хозяйства в октябре вырос на 11,9 % г/г после спада на 6,0 % в сентябре и на 11,3 % г/г в августе.

Существенный вклад в рост производства в сельском хозяйстве в октябре внесло продолжающееся увеличение сбора подсолнечника. По данным Росстата, в октябре текущего года в хозяйствах всех категорий подсолнечника было намолочено 6,8 млн. тонн против 4,7 млн. тонн в октябре 2017 года. В результате сбор данной культуры на 1 ноября превосходил показатель на аналогичную дату прошлого года на 27,2 % (на 1 октября положительный разрыв составлял 6,7 %).

Существенный рост намолота подсолнечника в текущем году связан с первую очередь с активизацией уборочной кампании: по состоянию на 1 ноября было обработано 83,4 % засеянных площадей по сравнению с 72,9 % на аналогичную дату прошлого года.

По сбору зерновых и зернобобовых культур в хозяйствах всех категорий сохраняется отставание от показателей прошлого года, однако к 1 ноября оно сократилось до 16,0 % с 19,5 % на 1 октября. Улучшение динамики относительно прошлого года наблюдалось также по овощам и картофелю, в то время как разрыв по сбору сахарной свеклы сохранился практически на уровне прошлого месяца (около 13 % на 1 ноября).

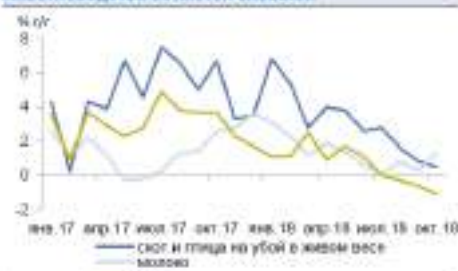
Помимо увеличения сбора основных культур в октябре текущего года, определенную роль в улучшении годовой динамики сельского хозяйства также сыграла низкая база 2017 года. Она была обусловлена особенностями прошлогодней уборочной кампании, когда активная фаза уборки пришлась на август–сентябрь, в то время как в октябре, наоборот, по большинству культур наблюдалось замедление из-за неблагоприятных погодных условий.

Рис. 5. Отставание по сбору зерновых и зернобобовых культур в октябре сократилось



Источник: Минсельхоз России, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 6. Показатели выпуска продукции животноводства остаются слабыми



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

В октябре уборочная кампания была практически завершена по зерновым и зернобобовым культурам (по состоянию на 1 ноября обработано 93,9 % площадей), картофелю (98,2 %), овощам (92,8 %). В то же время сбор подсолнечника в ноябре продолжался. По оперативным данным Минсельхоза России, сохраняется существенный положительный разрыв по сбору данной культуры в сельскохозяйственных организациях – 39,4 % на 26 ноября (по сравнению с 36,1 % на 29 октября).

В животноводстве в октябре продолжилось замедление роста производства скота и птицы (до 0,5 % г/г после 0,8 % г/г в сентябре) и сокращение производства яиц (на 1,1 % г/г против 0,6 % г/г месяцем ранее). Вместе с тем рост производства молока в октябре ускорился до 1,3 % г/г с 0,3 % г/г в сентябре.

Таблица 1. Показатели производственной активности

в % к соответ. периоду предыдущего года	сеп. 18	окт. 18	сеп. 18	окт. 18	сеп. 18	окт. 18	сеп. 18	окт. 18	сеп. 18	окт. 18
ВВП	1,0	1,2	1,1	1,1	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Сельское хозяйство	11,3	-0,1	-0,2	-11,2	0,9	1,0	2,6	2,8	-0,1	4,8
Строительство	0,9	-0,4	0,1	-0,8	-0,7	0,9	-0,0	-1,4	-0,8	-0,2
Розничная торговля	1,9	2,6	2,2	2,8	2,7	2,9	2,4	1,2	2,2	-0,8
Грузооборот транспорта	-0,1	2,0	2,0	2,8	-0,1	0,4	2,4	0,0	2,1	1,8
Промышленное производство	0,7	2,8	2,1	2,7	0,9	0,2	2,8	2,0	-0,7	2,2
Добыча полезных ископаемых	7,4	4,9	0,9	4,8	3,2	2,2	1,8	2,0	-0,4	2,2
добыча угля	0,0	4,0	0,4	0,0	2,4	3,0	0,7	0,7	2,1	1,2
добыча сырой нефти и природного газа	0,1	0,2	0,4	0,4	2,0	1,0	-0,6	0,8	-0,4	2,1
добыча металлических руд	0,0	0,4	0,0	4,7	0,0	1,0	0,7	0,0	2,1	0,4
добыча прочих полезных ископаемых	1,0	0,0	2,0	4,8	-4,7	0,0	10,7	10,0	12,0	4,4
Обрабатывающие производства	2,7	2,2	-0,1	2,2	0,8	0,0	3,7	2,0	-0,8	2,8
пищевая промышленность	0,6	0,0	0,2	0,0	0,0	0,0	0,2	1,0	-0,8	0,0
текстильная промышленность	-0,0	0,0	0,0	0,4	0,0	0,0	0,0	0,4	0,0	0,0
лесная промышленность	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
производство химии и нефтепродуктов	1,0	1,0	0,0	-0,0	0,0	0,0	0,0	1,0	-0,0	-0,0
химический комплекс	1,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
производство прочих неметаллических минеральных продуктов	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
металлургия	10,0	-0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
машиностроение	-0,0	0,0	-0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,0	0,0
прочие производства	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-0,0	0,0	-0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,0	-0,0	0,0
Восстановление, капитальный ремонт, замена оборудования	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Статистика Минэкономразвития России

Внутренний спрос

Данные Росстата в октябре указывали на дальнейшее охлаждение потребительской активности.

В октябре темп роста оборота розничной торговли продолжил снижение (до 1,9 % г/г по сравнению с 2,2 % г/г в сентябре), достигнув минимального уровня с августа 2017 года. Рост оборота организаций общественного питания также замедлился – до 2,5 % г/г в октябре с 3,9 % г/г месяцем ранее. В помесечном выражении с устранением сезонности оба показателя в течение последних четырех месяцев демонстрируют околонулевую динамику.

Вместе с тем «жесткие» индикаторы потребительского спроса в октябре демонстрировали более позитивную динамику.

В то время как годовой темп роста продаж новых легковых автомобилей по-прежнему существенно уступает показателям первой половины года, в октябре и ноябре он вырос до 8,2 % г/г и 10,1 % г/г соответственно с 6,2 % г/г в сентябре. В последние месяцы наблюдается ускорение роста пассажирских авиаперевозок как на внутренних, так и на международных направлениях.

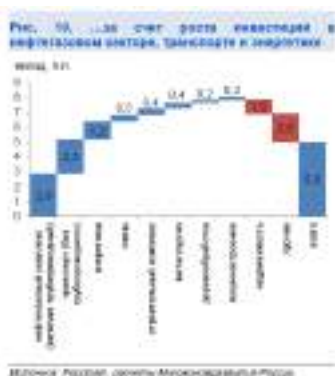
Индекс потребительских настроений, рассчитываемый инфОМ по заказу Банка России, в последние два месяца демонстрирует умеренно позитивную динамику, хотя и остается на низких уровнях. В ноябре значение показателя (с устранением сезонности) увеличилось до 93,6 п.п. SA по сравнению с 93,2 п.п. SA в октябре и 92,2 п.п. SA в сентябре.



Рост инвестиций в основной капитал в 3кв18 ускорился до 5,2 % г/г по сравнению с 2,8 % г/г во 2кв18.

Численные данные Росстата по инвестициям в основной капитал за октябрь существенно превзошли как оценки Минэкономразвития России, осуществленные на основе оперативных данных (1,8 - 2,3 % г/г), так и консенсус-прогноз Блумберг на 3кв18 (2,9 % г/г по состоянию на начало ноября).

Необходимо отметить, что оценка роста инвестиций в основной капитал за 3кв18, приведенная в обзоре «Картина экономики. Октябрь 2018 года», является модельной оценкой Минэкономразвития России. Она была произведена с помощью методов регрессионного анализа на основе имевшейся на момент публикации обзора оперативной информации о динамике строительных работ, инвестиционного импорта, производства товаров инвестиционного назначения. Таким образом, модельные оценки Минэкономразвития России могут отклоняться от официальных статистических данных о динамике инвестиций в основной капитал, которые формируются Росстатом на основе первичных отчетных форм, полученных от компаний – респондентов.



Инвестиции в основной капитал крупных и средних предприятий в 3кв18 выросли на 5,0 % г/г (в настоящий момент отраслевая разбивка доступна только по этой группе). Основной вклад в их рост внесли нефтегазовый комплекс (2,9 п.п.), транспорт за исключением трубопроводного (2,3 п.п.), энергетика (1,2 п.п.). Наибольший отрицательный вклад внесли операции с недвижимым имуществом (-1,0 п.п.).

В октябре оперативные индикаторы инвестиционной активности демонстрировали смешанную динамику. Позитивным сигналом стало продолжающееся увеличение годовых темпов роста объема строительных работ, который в октябре вырос на 2,9 % г/г после околонулевой динамики в сентябре и слабоотрицательной – в целом за 3кв18. Кроме того, импорт машин и оборудования из стран дальнего зарубежья демонстрирует тенденцию к стабилизации после снижения на 5,4 % г/г в 3кв18. Вместе с тем производство отечественных машин и оборудования инвестиционного назначения в октябре резко снизилось, вернувшись на уровни начала года (с исключением сезонности).



Таблица 2. Показатели потребительской активности

	окт.18	сент.18	авг.18	июл.18	июн.18	май.18	апр.18	2017	2016
Оборот розничной торговли									
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,9	2,6	2,2	2,8	2,7	2,9	2,4	1,3	-4,6
в % к предыдущему периоду (СА)	0,0	0,4	0,1	0,2	-0,1	0,6	0,4		
Продовольственные товары									
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,0	1,0	0,0	1,3	1,8	2,6	1,9	1,1	-0,0
в % к предыдущему периоду (СА)	0,2	-0,1	-0,1	0,0	-0,4	0,5	0,0		
Непродовольственные товары									
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,2	4,0	4,1	4,2	3,6	3,3	2,8	1,5	-4,2
в % к предыдущему периоду (СА)	0,0	1,0	0,0	0,4	0,0	0,0	0,9		
Платные услуги									
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,4	2,6	1,6	2,7	3,3	4,0	2,0	1,4	0,7
в % к предыдущему периоду (СА)	-0,1	0,1	0,2	-0,1	-0,2	1,0	0,6		

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 3. Показатели инвестиционной активности

	окт.18	сент.18	авг.18	июл.18	июн.18	май.18	апр.18	2017	2016
Инвестиции в основной капитал									
в % к соотв. периоду предыдущего года		5,2				2,8	3,8	4,4	-0,2
в % к предыдущему периоду (СА)		1,5				1,0	0,8		
Строительство									
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,9	-0,4	0,1	-0,8	-0,7	-0,9	-4,6	-1,4	-2,2
в % к предыдущему периоду (СА)	0,1	-0,6	0,2	0,0	0,2	0,4	-0,5		
Производство инвестиционных товаров									
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,0	10,7	12,9	15,5	12,5	8,9	6,2	13,2	4,0
в % к предыдущему периоду (СА)	-8,9	3,9	1,3	1,7	0,7	3,3	1,8		
Импорт инвестиционных товаров из дальнего зарубежья									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,6	-0,4	0,3	-0,7	-0,3	0,7	20,1	20,9	2,6
в % к предыдущему периоду (СА)	-1,6	-2,6	4,4	-1,6	-3,1	0,6	-0,7		
Импорт инвестиционных товаров¹									
в % к соотв. периоду предыдущего года		-38,9	-32,0	-39,7	-6,4	-0,8	20,9	40,7	5,6
в % к предыдущему периоду (СА)		-16,7	-4,7	-10,4	4,6	-11,4	-9,6		
Группированные импорт. товары²									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,6	-11,3	-0,9	-14,8	-0,9	-7,5	2,4	-4,8	5,2
в % к предыдущему периоду (СА)	0,2	-0,5	1,6	-2,6	-1,4	-7,7	-1,6		

Источник: ФТС, Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рынок труда

Темпы роста заработных плат постепенно нормализуются.

По отчетным данным Росстата, в сентябре темп роста номинальных заработных плат в целом по экономике составил 8,4 % г/г (в августе – 10,1 % г/г). В реальном выражении замедление роста оказалось чуть больше (до 4,9 % г/г по сравнению с 6,8% г/г месяцем ранее) из-за ускорения потребительской инфляции в октябре. Таким образом, сентябрьские темпы роста заработных плат оказались заметно ниже предварительных оценок Росстата, опубликованных в октябре (10,8 % г/г в номинальном выражении, 7,2 % г/г – в реальном).

В социальном секторе номинальные заработные платы в сентябре увеличились на 19,1 % г/г по сравнению с 24,7 % г/г в августе. Во внебюджетном секторе замедление было менее выраженным – до 8,0 % г/г с 8,8 % г/г месяцем ранее. В целом наблюдаемая динамика соответствует ожиданиям Минэкономразвития России о нормализации роста заработных в конце года из-за изменения их внутригодового профиля (см. «Картина экономики. Июнь 2018 года»).

Предварительная оценка Росстата за октябрь указывает на дальнейшее замедление роста заработных плат (до 8,1 % г/г в номинальном выражении и до 4,4 % г/г – в реальном).



Безработица в октябре незначительно выросла, при этом оставаясь на рекордно низких уровнях.

Численность занятого населения с исключением сезонного фактора в октябре снизилась на 149,4 тыс. чел. SA после околонулевой динамики месяцем ранее. При этом общая численность безработных выросла на 41,2 тыс. чел. SA. В результате совокупная численность рабочей силы в октябре сократилась на 108,1 тыс. чел. SA (-0,1 % м/м SA), а уровень безработицы вернулся на уровень апреля-августа (4,8 % SA) после длительного периода минимумов 4,1 % SA месяцем ранее.

В годовом выражении сокращение рабочей силы в октябре ускорилось до -0,6 % г/г (-0,3 % г/г в сентябре). При этом численность занятого населения в октябре показала отрицательную годовую динамику (-0,3 % г/г) впервые с 4кв16. С учетом продолжающегося расширения экономической активности наблюдаемые тенденции на рынке труда свидетельствуют о нарастающих ограничениях со стороны предложения трудовых ресурсов.



Таблица 4. Показатели рынка труда

	окт.18	сент.18	авг.18	июл.18	июн.18	май.18	апр.18	2017	2016
Реальная заработная плата									
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,4	6,3	4,9	6,9	7,5	7,6	10,2	2,9	0,9
в % к предыдущему периоду (SA)	0,3	0,7	-0,3	0,3	0,1	0,5	3,8		
Номинальная заработная плата									
в % к соотв. периоду предыдущего года	8,1	9,5	8,4	10,1	10,2	10,1	12,7	6,7	7,9
в % к предыдущему периоду (SA)	0,7	2,1	0,2	0,8	0,8	1,6	3,9		
Реальные располагаемые доходы									
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,4	-0,4	-2,5	-0,9	2,4	2,1	1,1/ 3,2 ⁹	-1,7	-5,8
в % к предыдущему периоду (SA)	0,7	-0,6	0,3	-0,8	0,2	-0,4	1,4		
в % к соотв. периоду предыдущего года с искл. валюты, недвижимости	1,6	-0,7	-2,9	-1,4	2,4	1,6	0,8/ 3,0 ¹	-1,0	-4,8
Численность рабочей силы*									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,6	-0,2	-0,3	0,0	-0,2	0,6	0,6	-0,7	0,1
млн. чел. (SA)	76,0	76,1	76,1	76,2	76,1	76,2	76,3		
Численность занятых*									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,3	0,3	0,2	0,4	0,2	0,5	0,5	-0,3	0,1
млн. чел. (SA)	72,4	72,5	72,5	72,6	72,4	72,6	72,5		
Численность безработных*									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-6,4	-8,5	-10,1	-7,6	-7,8	-8,4	-8,7	-6,5	-0,5
млн. чел. (SA)	3,6	3,6	3,6	3,6	3,7	3,7	3,7		
Уровень занятости*									
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	59,8	59,8	59,8	59,8	59,8	59,8	59,8		
Уровень безработицы**									
в % к рабочей силе (SA)	4,74,8	4,64,9	4,54,7	4,64,8	4,74,9	4,84,9	5,14,9	5,2 ¹	5,5 ¹

* Данные за 2016–2017 гг. представлены по возрастной группе «15–72 года», за 2018 год – по возрастной группе «15 лет и старше».

** Данные за 2016 год представлены по возрастной группе «15–72 года», за 2017–2018 год – по возрастной группе «15 лет и старше».

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Инфляция

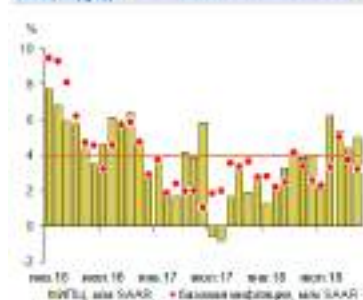
В ноябре инфляция ускорилась до 3,8 % г/г с 3,5 % г/г в октябре. Динамика потребительских цен совпала с верхней границей оценки Минэкономразвития России (см. «Картина экономики. Октябрь 2018 года»). В ежемесячном выражении (с исключением сезонного фактора) инфляция в ноябре также ускорилась – до 0,41 % м/м SA по сравнению с 0,35 % м/м SA в октябре.

Основной вклад в ускорение роста потребительских цен в ноябре внесла продовольственная инфляция. Темпы роста цен в данной товарной группе увеличились до 0,63 % м/м SA с 0,40 % м/м SA в октябре. В ноябре возобновился рост цен на плодоовощную продукцию. Темпы роста цен на остальные продовольственные товары также сохранялись на повышенном уровне на фоне неблагоприятной динамики выпуска сельского хозяйства в текущем году.

Темпы роста цен на непродовольственные товары снизились до 0,30 % м/м SA в ноябре с 0,34 % м/м SA в октябре. Инфляция в сегменте непродовольственных товаров без учета подакцизной продукции сохранилась на уровне октября (0,28 % м/м SA). В частности, на фоне стабильной курсовой динамики в ноябре замедлился рост цен на персональные компьютеры, электротовары и другие бытовые приборы, в то время как цены на телерадиотовары и средства связи ускорили падение. Вклад в замедление непродовольственной инфляции также внесло снижение темпов роста цен на бензин (до 0,22 % м/м в ноябре с 0,39 % м/м месяцем ранее).

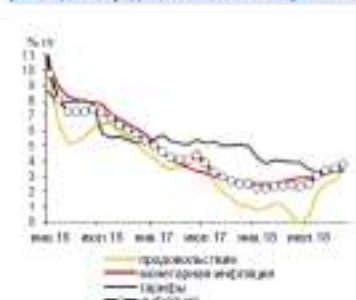
В секторе услуг в ноябре также наблюдалось замедление инфляции – до 0,24 % м/м SA по сравнению с 0,32 % м/м SA в октябре. Основной вклад в снижение темпов роста цен внесло удешевление услуг зарубежного туризма (-0,4 % м/м SA в ноябре после роста на 0,6 % м/м SA месяцем ранее). Темпы роста цен на другие виды услуг сохранились на уровне предыдущего месяца.

Рис. 17. Мониторинг инфляции с ноября 2016 по октябрь 2018 года



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 18. Подовая инфляция ускоряется на фоне роста цен на продовольственные товары



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Монетарная инфляция в ноябре замедлилась до 0,27 % м/м SA с 0,31 % SA в октябре. Показатель, приведенный к годовым темпам роста, остается ниже целевого уровня Банка России (3,23 % м/м SAAR в ноябре после 3,75 % м/м SAAR в октябре).

По оценке Минэкономразвития России, в декабре темпы роста потребительских цен составят 0,5–0,6 % м/м. Годовые темпы инфляции по ценам 2018 года ожидаются на уровне 3,9–4,0 %. Совокупный вклад курсовой динамики в темп годового инфляционного изменения оценивается на уровне 0,3–0,6 п.п.

Таблица 5. Индикаторы инфляции

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

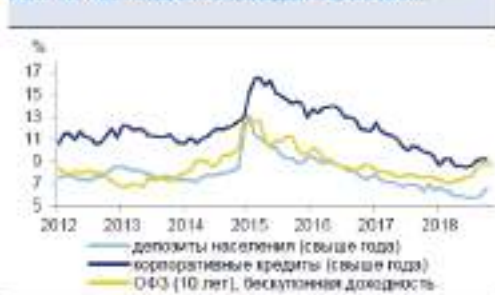
Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Банковский сектор

В октябре усилился отток ликвидности по бюджетному каналу (-298 млрд. рублей после -148 млрд. рублей месяцем ранее). Превышение налоговых изъятий над бюджетными расходами в октябре, как и в сентябре, не компенсировалось операциями по покупке иностранной валюты на внутреннем валютном рынке в рамках бюджетного правила, которые приостановлены Банком России до конца года. Кроме того, в октябре приток ликвидности по операциям Федерального казначейства сократился до 81 млрд. рублей с 457 млрд. рублей месяцем ранее.

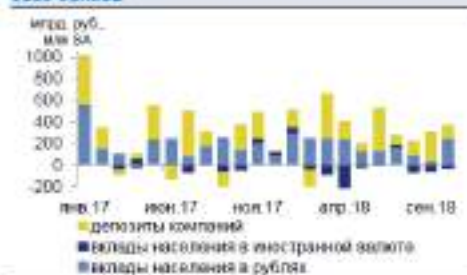
В результате структурный профицит ликвидности в октябре продолжил сокращаться. На 1 ноября он составил 2,9 трлн. рублей по сравнению с 3,1 трлн. рублей на 1 октября. При относительно стабильной величине остатков на корреспондентских счетах наблюдалось снижение объема депозитов банков в Банке России, а также облигаций Банка России в обращении. При этом в условиях неравномерного распределения ликвидности в банковской системе задолженность отдельных банков по кредитам Банка России под залог нерыночных активов и поручительств в октябре сохранялась на повышенном уровне.

Рис. 19. Рост ставок по вкладам населения...



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России. Валютные переводы исключены.

Рис. 20. ... оказывает поддержку депозитной базе банков



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России. Валютные переводы исключены.

Рост ставок по депозитам оказывает поддержку депозитной базе банков, в то время как долгосрочные кредитные ставки в основных сегментах банковского рынка демонстрируют разнонаправленную динамику.

В основных сегментах рынка рублевых депозитов в сентябре–октябре наблюдался рост ставок. Так, ставки по вкладам населения в рублях на срок свыше 1 года выросли до 6,02 % в сентябре и 6,56 % в октябре с уровней приблизительно 5,7 % в июне–августе. Ставки по розничным и корпоративным депозитам, номинированным в долларах США, в сентябре–октябре также росли.

Динамика ставок по кредитам в последние месяцы была менее равномерной. Процентные ставки по рублевым кредитам нефинансовым организациям на срок свыше 1 года начиная с августа закрепились выше 9 % (9,16 % в октябре), что выше уровней апреля–июля (8,4–8,6 %). Снижение ипотечных ставок в сентябре и октябре приостановилось. В то же время за счет удешевления заимствований в других сегментах рынка потребительского кредитования ставки по кредитам населению на срок свыше 1 года (включая ипотечные) в целом продолжили снижение (до 12,50 % в сентябре и октябре с уровней около 13 % в летние месяцы).

В октябре наблюдалось восстановление динамики вкладов населения, в то время как корпоративные депозиты продолжали расти.

Прирост рублевых вкладов населения ускорился до 244 млрд. рублей SA в октябре по сравнению с 41 млрд. руб. SA в сентябре и 92 млрд. руб. SA в августе. По валютным депозитам населения⁷ (с устранением сезонности) в октябре сохранялась негативная динамика, однако темп оттока снизился более чем в два раза по сравнению с предшествующими месяцами (до 34 млрд. руб. SA с 67 млрд. руб. SA в августе сентября). В целом наблюдаемая динамика вкладов населения в иностранной валюте укладывается в понижательный тренд, сформировавшийся с начала 2017 года.

В результате совокупные розничные депозиты (с устранением сезонности) в октябре выросли на 210 млрд. рублей SA после слабой динамики в предыдущие два месяца. В годовом выражении рост ускорился до 6,5 % г/г с 6,0 % г/г месяцем ранее. Корпоративные депозиты (с устранением сезонности) в октябре по-прежнему демонстрировали позитивную динамику как в помесечном, так и в годовом выражении.

Ускорение роста кредитования в годовом выражении продолжается как в корпоративном, так и в розничном сегменте.

Розничный кредитный портфель продолжает расти опережающими темпами (на 22,0 % г/г в октябре после 21,4 % г/г в сентябре). Увеличение годовых темпов роста наблюдается как в сегменте ипотечного кредитования, так и в сегменте прочих потребительских ссуд (включая автокредиты). Вместе с тем в последние два месяца динамика потребительских кредитов, за исключением ипотеки, в терминах последовательных приростов стабилизировалась на уровне около 24 % м/м SAAR после периода последовательного ускорения.

Годовые темпы роста корпоративного кредитного портфеля продолжили увеличиваться. Задолженность по кредитам нефинансовым организациям в октябре выросла на 5,9 % г/г (в сентябре – на 5,6 % г/г). Рост кредитного портфеля, рассчитанный по сопоставимому кругу банков, ускорился до 6,8 % г/г в октябре с 6,5 % г/г в сентябре. При этом рынок корпоративных облигаций в последние месяцы демонстрирует слабую динамику после двузначных темпов роста в первой половине года. В результате кредитование компаний с учетом корпоративных облигаций растет более умеренными темпами – на 5,4 % г/г в октябре, как и в сентябре.

Рис. 21. Рост кредитования ускоряется как в корпоративном, так и в розничном сегменте



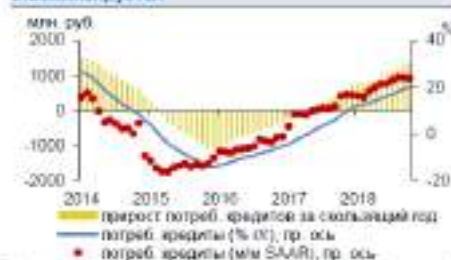
Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России
Валютный период: декабрь 2018 года

Таблица 6. Показатели банковского сектора

	окт.18	сент.18	авг.18	июль.18	июн.18	май.18	апр.17	мар.17	2016
Ключевая ставка (на конец периода)	7,50	7,50	7,25	7,25	7,25	7,25	9,00	9,75	10,00
Процентные ставки, % годовых									
По рублевым кредитам нефинансовым организациям (связке 1 год)	9,2	9,2	9,1	9,0	8,5	9,0	10,9	11,9	13,8
По рублевым жилищным кредитам	9,4	9,4	9,4	9,8	9,5	9,8	11,3	11,8	12,5
По рублевым депозитам физлиц (связке 1 год)	6,0	6,0	5,7	5,7	5,7	6,4	8,9	7,4	8,4
Кредит экономике, % гп*	10,4	10,0	8,8	7,8	7,2	6,6	-0,1	-2,7	0,0
Жилищные кредиты, % гп*	24,9	24,5	24,1	23,5	22,8	17,8	11,1	11,1	12,4
Потребительские кредиты, % гп*	19,9	19,2	18,9	18,9	15,9	12,7	3,0	-3,0	-8,5
Кредиты организации, % гп*	5,9	5,9	4,4	3,3	2,8	3,8	-1,8	-4,3	0,7
Выданы жилищных рублевых кредитов, % гп	40,3	38,4	40,1	50,1	54,2	80,9	31,9	-1,0	26,7

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

Рис. 22. Динамика потребительских ссуд стабилизируется



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России
Валютный период: декабрь 2018 года

Глобальные рынки

Растущие опасения участников рынка относительно избытка предложения на мировом рынке нефти привели к обвалу ее котировок более чем на 20 % в ноябре.

По сравнению с четырехлетним пиком, достигнутым в начале октября (около 85 долл. США за баррель нефти марки «Юралс»), падение нефтяных котировок составило более чем 30 %⁸. В конце ноября – начале декабря цены на нефть марки «Юралс» стабилизировались на уровнях ниже 60 долл. США за баррель в преддверии очередной встречи ОПЕК+ в Вене. Средняя цена на нефть марки «Юралс» в ноябре составила 64,4 долл. США за баррель по сравнению с 79,6 долл. США за баррель в октябре.

Помимо опасений относительно динамики глобального спроса на нефть в условиях замедляющегося экономического роста, в ноябре негативное влияние на конъюнктуру нефтяного рынка оказывал фактор предложения. Три крупнейших мировых производителя нефти – США, Россия и Саудовская Аравия – в октябре нарастили добычу. По оценкам аналитиков, наблюдаемый прирост мирового предложения более чем достаточен, чтобы компенсировать снижение поставок из Ирана, которое оказалось менее существенным, чем ожидалось, из-за введенных США послаблений для ряда стран – импортеров иранской нефти.

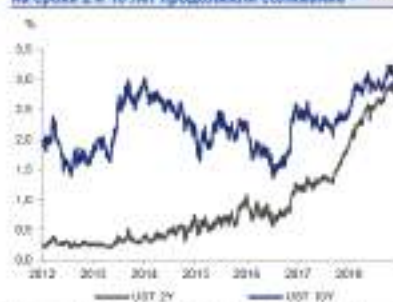
При этом производство нефти в США продолжает бить рекорды. По оперативной статистике на конец ноября, предложение американской нефти достигло 11,7 млн. баррелей в сутки, превысив уровни ноября прошлого года более чем на 2 млн. баррелей в сутки. Несмотря на инфраструктурные ограничения на транспортировку нефти в ключевых нефтедобывающих штатах, количество буровых установок в США продолжало расти. В этих условиях наблюдалось резкое увеличение запасов сырой нефти в США, которые с середины сентября до конца ноября выросли в общей сложности на 49 млн. баррелей (около 12 %).

Рис. 23. США стали мировым лидером по объему добычи нефти



Источник: Bloomberg, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 24. Доходность казначейских облигаций США на срок 2 и 10 лет продолжили сближение



Источник: Bloomberg, расчеты Минэкономразвития России

После октябрьского обвала мировые рынки акций в ноябре оставались волатильными.

В начале ноября поддержку конъюнктуре глобальных фондовых рынков оказывали итоги промежуточных выборов в Конгресс США 6 ноября, которые совпали с ожиданиями рынка и были восприняты позитивно. Так, с 29 октября до 7 ноября (локальный минимум и максимум соответственно) индекс S&P 500 прибавил 6,5 %. С 8 ноября мировые рынки акций возобновили снижение на фоне ухудшения ожиданий относительно перспектив глобального роста и падения цен на нефть. Однако в III декаде ноября конъюнктура вновь развернулась благодаря росту оптимизма участников рынка относительно возможного урегулирования торговых противоречий между США и Китаем на саммите G-20, который пройдет в Аргентине 30 ноября – 1 декабря, и стабилизации нефтяных котировок.

В конце ноября вклад в улучшение динамики глобальных фондовых индексов внесли комментарии главы ФРС США Джерома Пауэлла относительно уровня процентной ставки, которая, по его мнению, «приблизилась к нижней границе нейтрального диапазона». Эти слова были восприняты участниками рынка как сигнал о том, что ФРС США может замедлить ужесточение денежно-кредитной политики (на заседании 6–7 ноября американский регулятор ожидаемо оставил процентные ставки без изменений, однако сохранил прогноз об их повышении на декабрьском заседании и 3 повышениях по итогам 2019 года). На этих новостях индекс S&P 500 подскочил на 2,3 % за день, а доходности 10-летних казначейских облигаций США перешли в фазу снижения и к концу ноября опустились ниже отметки 3 % впервые с сентября текущего года.

К концу ноября американские фондовые индексы выросли на 1,3–1,8 %. Европейские рынки закончили месяц в минусе, при этом наиболее существенное снижение продемонстрировал индекс FTSE 100 на фоне сохраняющейся неопределенности относительно параметров соглашения о выходе Великобритании из Евросоюза.

Индекс акций стран с формирующимися рынками MSCI EM в ноябре вырос на 4,1 %, отыграв часть октябрьского падения (-8,8 %). Российский фондовый рынок прибавил 1,7 % (-5,0 % в октябре). Вместе с тем индекс Шанхайской фондовой биржи по итогам ноября продолжил снижение (-0,6 % по сравнению с -7,7 % месяцем ранее).

Валюты развивающихся стран в ноябре демонстрировали разнонаправленную динамику. Индекс валют стран с формирующимися рынками JM Morgan в ноябре умеренно вырос (+1,6 %). Наиболее значительное укрепление относительно доллара США продемонстрировали турецкая лира (6,4 % в ноябре), южноафриканский ранд (6,3 %) и индийская рупия (5,9 %). Валюты восточноазиатских стран в ноябре также умеренно укрепились на фоне стабилизации китайского юаня. Валюты латиноамериканских стран, за исключением чилийского песо, в ноябре демонстрировали тенденцию к ослаблению, в то время как курсы основных валют восточноевропейских стран с формирующимися рынками относительно доллара США в целом изменились незначительно.

Российский рубль, несмотря на волатильность мировых финансовых рынков и падение цен на нефть, в ноябре оставался достаточно стабильным. В целом по итогам месяца курс российской валюты относительно доллара США продемонстрировал умеренное ослабление (на 1,3 %), при этом диапазон его колебаний в течение ноября не превышал 4 %. Для сравнения, в 4кв14 при сопоставимом по масштабу снижении цен на нефть рубль ослаб примерно на треть в номинальном выражении относительно доллара США. Наблюдаемая динамика говорит о возросшей устойчивости российской валюты к колебаниям внешнеэкономической конъюнктуры.



Источник.: <http://economy.gov.ru/>

Рынок недвижимости, его структура и объекты

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

- субъекты рынка
- процессы функционирования рынка
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

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

земельные участки;

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

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

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

- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

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

- общественно-деловая;
- производственная;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационная;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;
- военных объектов;
- иные территориальные зоны.
- жилье (жилые здания и помещения):
- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для
- постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);

индивидуальные и двух - четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа – коттеджи, таунхаусы); коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.

промышленная недвижимость:

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

Выводы: Объекты оценки относятся к складским помещениям

Сегментирование земельного рынка

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

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

Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий. В соответствии с законодательством возможен перевод земельного участка из одной категории в другую. Целевым назначением и разрешенным использованием образуемых земельных участков признаются целевое назначение и разрешенное использование земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки. Земельные участки могут быть выведены из оборота либо ограничены в обороте.

Земельные участки, отнесенные к землям, изъятым из оборота, не могут предоставляться в частную собственность, а также быть объектами сделок, предусмотренных гражданским законодательством. Земельные участки, отнесенные к землям, ограниченным в обороте, не предоставляются в частную собственность, за исключением случаев, установленных федеральными законами. Каждый земельный участок, сведения о котором внесены в государственный кадастр недвижимости, имеет не повторяющийся во времени и на территории Российской Федерации государственный учетный номер (кадастровый номер).

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

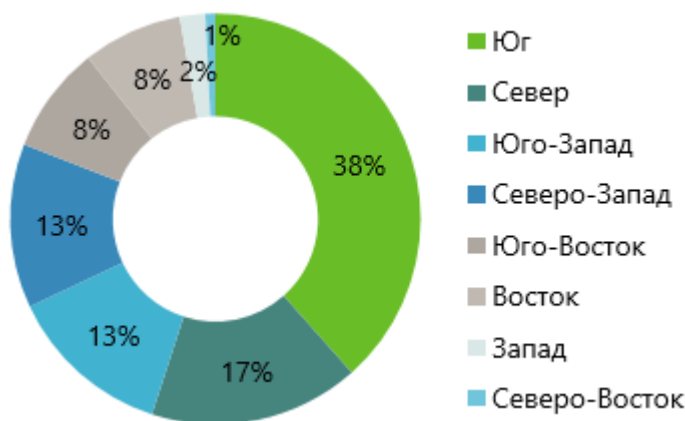
1 марта 2008 года вступил в силу Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости», в соответствии с которым создается единый систематизированный свод сведений о недвижимом имуществе. Объектами государственного кадастрового учета являются земельные участки, здания, сооружения, помещения, объекты незавершенного строительства.

Обзор рынка складских помещений

Аналитики международной консалтинговой компании Knight Frank подвели итоги прошедшего 2018 года на рынке [складской недвижимости](#) Московского региона. Объем сделок со складами составил около 1,8 млн кв.м, что является историческим максимумом.

Около 38% от общего объема сделок (или порядка 686 000 кв.м) в 2018 года были заключены с объектами на южном направлении Московского региона, около 17% (или порядка 300 000 кв.м) – на северном, по 13% – на юго-западном (232 000 кв.м) и северо-западном (231 000 кв.м) направлениях Московского региона.

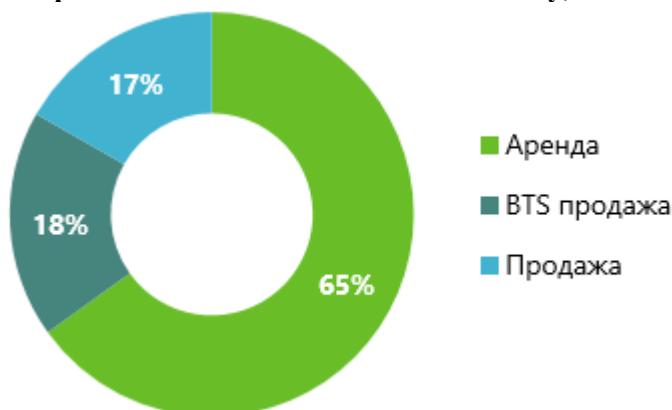
Распределение сделок по аренде/покупке складов по направлению



По итогам 2018 года наибольший объем сделок со складами был заключен в готовых зданиях – около 82%, из которых 65% (или порядка 1 175 000 кв.м) – сделки по аренде в готовых зданиях, 17% (или около 303 000 кв.м) – сделки по продаже готовых зданий, остальные 18% (или около 328 000 кв.м) – сделки по строительству складских комплексов в формате built-to-suit.

Средний размер сделки по [аренде склада](#) в готовом здании в 2018 году составил 10 500 кв.м, что почти на 1000 кв.м больше среднего размера сделки в 2017 году, который составлял 9700 кв.м. Средний размер BTS сделки в 2018 году был на уровне около 47 000 кв.м, что почти в 2 раза меньше среднего размера BTS сделки в 2017 года (89 000 кв.м). Существенное снижение среднего размера BTS сделки объясняется тем, что в 2017 году было заключено меньше, но большей площадью, а в 2018 году, наоборот, больше сделок, но меньшей площадью.

Распределение сделок со складами по типу, 2018 год



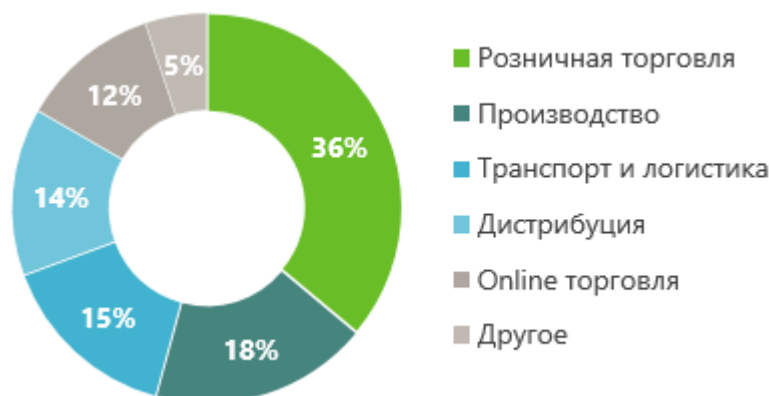
В 2018 году на рынке складской недвижимости Московского региона было заключено 129 сделок, что на 25% больше, чем в 2017 году. Количество сделок по аренде в готовых складских комплексах в 2018 году составило 112 (против 85 сделок в 2017 году), 10 сделок по продаже готовых зданий (против 9 сделок в 2017 году), 7 сделок по строительству складских комплексов в формате built-to-suit (против 3 сделок в 2017 году).

Наибольшую долю в структуре спроса на [складскую недвижимость](#) по итогам 2018 году сформировал сегмент розничной торговли – 36% от общего объема, что в абсолютном выражении составляет более 640 000 кв.м. Крупнейшими сделками в данном сегменте стали подписание договоров на строительство собственных распределительных центров площадью около 140 000 кв.м и 72 000 кв.м компаниями Lego Merlin и «Лента», соответственно. Строительство объектов осуществляет компания PNK Group.

Второе место в структуре спроса сформировал производственный сегмент, объем сделок в котором по итогам 2018 года составил около 320 000 кв.м. Одними из крупнейших сделок в данном сегменте стали аренда производителем тепло- и звукоизоляционных материалов Rockwool более 25 000 кв. м в логистическом парке «Ногинск», подписание девелопером «А Плюс Девелопмент» договора на строительство склада в формате built-to-suit в аренду площадью около 14 000 кв.м с японским производителем грузовых автомобилей Hino Motors.

В сегменте транспорта и логистики, который сформировал около 15% от общего объема спроса, крупнейшей сделкой по аренде стало подписание договора между логистическим оператором ID Logistics и PNK Group на аренду около 37 000 кв.м в «PNK Парке Валищево».

Распределение сделок со складами по профилю арендаторов/покупателей, 2018 год



Примеры крупнейших сделок со складами в Московском регионе в 2018 году

Примеры крупнейших сделок со складами в Московском регионе в 2018 году

Год	Квартал	Арендатор	Сфера деятельности компании	Объект / расположение	Общая площадь (кв.м)	Тип сделки
2018	Q3	Leroy Merlin	Розничная торговля	Логистический комплекс «Белый Раст»	140 000	BTS продажа
2018	Q4	«Лента»	Розничная торговля	«PNK Парк Валищево»	71 600	BTS продажа
2018	Q3	«Детский Мир»	Розничная торговля	«PNK Парк Бекасово»	62 000	BTS продажа
2018	Q2	«Ашан»	Розничная торговля	«Южные врата»	53 000	Аренда
2018	Q1	«ВкусВилл»	Розничная торговля	«PNK Северное Шереметьево», склад «Дикси»	52 000	Аренда
2018	Q1	«Максидом»	Розничная торговля	«Нидан»	41 491	Продажа
2018	Q1	Logistic-N/DNS Retail	Розничная торговля	«Атлант Парк»	39 253	Аренда
2018	Q4	«Восток-Запад»	Дистрибуция	Складской комплекс «Ногинск»	22 100	Аренда
2018	Q1	Real Pro	Производство	З/у в Клину («А Плюс Девелопмент»)	20 000	BTS продажа
2018	Q2	Tmall	Online-торговля	«Южные врата»	20 000	Аренда
2018	Q2	OZON	Online-торговля	«Ленинградский терминал»	18 200	Аренда
2018	Q2	Hitachi Construction Machinery Eurasia	Производство	«Никольское»	16 985	Аренда

По прогнозам аналитиков Knight Frank, в 2019 году объем спроса на качественную складскую недвижимость в Московском регионе сохранится на высоком уровне и к концу года составит 1,2-1,4 млн кв.м. В структуре спроса существенных изменений также, вероятнее всего, не произойдет, основной объем сделок традиционно будет приходиться на ритейлеров, которые продолжают арендовать и строить складские комплексы в Московском регионе как для обслуживания offline магазинов, так и для online каналов продаж.

По словам директора департамента складской и индустриальной недвижимости Knight Frank Сергея Кузичева, 2018 год был очень активным с точки зрения спроса, и в 2019 году активность потенциальных арендаторов сохранится. При этом важно отметить, что сделок становится больше в количественном отношении, а вот средний размер арендуемой площади сокращается. Например, если посмотреть на ретроспективную динамику, средний размер сделки по аренде в 2013 году составлял 15 200 кв.м, а по итогам 2018 года – 10 600 кв.м. В 2019 году данная тенденция на складском рынке может сохраниться.

Обзор подготовлен специалистами Knight Frank

Основные показатели. Динамика

Показатели	I полугодие 2017 г.	II полугодие 2017 г.	I полугодие 2018 г.
Общий объем качественного предложения, тыс. м ²	13 041	13 359	13 618
Введено в эксплуатацию, тыс. м ²	252	318	259
Объем сделок по аренде и покупке, тыс. м ²	414	782	875
в т.ч. сделки по аренде и покупке в готовых объектах	414	515	830
в т.ч. сделки по строительству новых объектов	0	267	45
Доля свободных площадей, %	9,2	7,8	6,1↓
Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в классе А, руб./м ² /год*	4000	3700	3600↓
Диапазон операционных платежей, руб./м ² /год без НДС**	900–1200	900–1200	900–1200→
Диапазон запрашиваемой цены продажи сухого склада класса А, руб./м ² без НДС	35 000–40 000	35 000–40 000	30 000–35 000↓

* Здесь и далее запрашиваемая ставка аренды на стандартный сухой склад класса А без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей.

** Здесь и далее указан диапазон операционных платежей для стандартного сухого склада класса А.

Источник: Knight Frank Research, 2018

Коммерческие условия рынка

Далее представлены данные различных аналитических источников.

Скидки на торг

таблица 1.5.2

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	4-8 (6)	7-9 (8)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	9-14 (11,5)
Екатеринбург	4-6 (5)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	7-10 (8,5)	7-9 (8)	10-14 (12)	10-14 (12)
Краснодар	3-4 (3,5)	6-9 (7,5)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Москва	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-9 (7)	8-12 (10)	6-8 (7)	10-12 (11)	6-10 (8)	10-14 (12)	12-14 (12)
Новосибирск	5-7 (6)	7-9 (8)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	6-7 (6,5)	10-12 (11)	10-14 (12)
Ростов-на-Дону	5-7 (6)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	5-7 (6)	10-12 (11)	6-8 (7)	11-14 (12,5)	10-14 (12)
С.-Петербург	4-6 (5)	7-9 (8)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	5-9 (7)	9-10 (9,5)	7-10 (8,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Среднее по крупным городам	5,2	8,1	6,2	9,8	6,3	10,1	7,3	11,5	11,6
Средние города									
Владивосток	4-6 (5)	8-9 (8,5)	5-9 (7)	10-12 (11)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	7-9 (8)	10-12 (11)	10-12 (11)
Омск	5-8 (6,5)	7-10 (8,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	5-9 (7)	9-12 (10,5)	8-10 (9)	11-12 (11,5)	12-14 (13)
Севастополь	7-10 (8,5)	11-13 (12)	-	12-14 (13)	-	12-14 (13)	-	11-14 (12,5)	11-14 (12,5)
Ставрополь	5-7 (6)	11-12 (11,5)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	6-8 (7)	9-11 (10)	7-10 (8,5)	11-14 (12,5)	12-15 (13,5)
Тамбов	5-7 (6)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	9-12 (10,5)	7-9 (8)	11-13 (12)	8-12 (10)	9-14 (11,5)	12-14 (13)
Тверь	5-6 (5,5)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	10-14 (12)	6-9 (7,5)	9-13 (11)	7-10 (8,5)	11-13 (12)	12-14 (13)
Среднее по средним городам	6,2	10,1	7,1	11,2	7,1	11,0	8,8	11,8	12,7
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область	5-7 (6,5)	9-11 (10)	6-8 (7)	10-14 (12)	6-9 (7,5)	10-11 (10,5)	8-10 (9)	12-14 (13)	12-14 (13)

Примечание. В скобках указано среднее значение.

По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.

Источник информации: СРД №22, М., НПЦПО, 2018, под ред. к.т.н. Яскевича Е.Е

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов
Таблица 163

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Цены предложений объектов		
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,5%	10,8% 12,2%
2. Специализированные высококласные складские объекты	10,8%	10,1% 11,5%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,7%	11,9% 13,4%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,8%	15,0% 16,5%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,4%	10,7% 12,1%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфер Л.А. «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода (табл. 90, стр. 271)

Уровень операционных расходов

Таблица 1.5.1
Средние величины операционных и эксплуатационных расходов для различных помещений, руб./кв.м. в год*

№ п/п	Город/ Класс	А	В	С
1	Москва**			
1.1	Офисные помещения:			
	Операционные расходы	7 962	5 880	4 218
	Эксплуатационные расходы	5 346	4 120	2 788
1.2	Торговые помещения			
	Операционные расходы	8 780	7 430	5 590
	Эксплуатационные расходы	6 276	4 890	3 790
1.3	Производственно-складские помещения			
	Операционные расходы	2 920	2 620	1 850
	Эксплуатационные расходы	2 310	1 894	1 390
2	Санкт-Петербург			
2.1	Офисные помещения			
	Операционные расходы	6 560	5 588	3 650
2.2	Торговые помещения			
	Операционные расходы	7 310	5 990	4 610
2.3	Производственно-складские помещения			
	Операционные расходы	2 305	1 990	1 420
	Эксплуатационные расходы	1 820	1 598	1 040
3	Московская область			
3.1	Производственно-складские помещения			
	Операционные расходы	1 760-2 580	1 390-2 396	990-1 870

* Расценки даны с учетом НДС.

** Расценки для класса «В» и «С» офисных и торговых помещений снижаются для Московской области на 10 - 14% по сравнению с Москвой.

Операционные расходы включают: эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страхование. Для Управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1 до 5% от арендной ставки (1% - для крупных объектов, 5% - для мелких).

*Источник информации: Справочник расчетных корректировок под ред. к.т.н. Яскевича Е.Е
№23, 2018 г. (Таблица 1.5.1)*

3.2. Коллективное мнение сотрудников банков

Значения расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 37

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
		мин	макс
1. Универсальные производственно-складские объекты	17,5%	16,1%	18,8%
2. Специализированные высокочассные складские объекты	17,7%	15,9%	19,5%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	18,5%	16,9%	20,1%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	17,3%	15,8%	18,9%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	17,8%	16,5%	19,1%

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфер Л.А. «Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода (табл. 37, стр. 81)

Величина операционных расходов в процентах от действительного валового дохода (ДВД)

Наименование объекта	Операционные расходы, % от ДВД		
	мин	макс	среднее
Торговые помещения	13	25	19
Офисные помещения	13	24	19
Производственно-складские помещения	13	25	19

Источник информации: http://www.noroo.ru/index.php?catid=20:2010-04-18-04-09-15&id=419:rezultaty-oprosa-ekspertnyh-otsenok-znachimyh-velichin-ispolzuemyh-v-otsenочноj-deyatelnosti&Itemid=26&option=com_content&view=article

Новосибирское региональное отделение общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (НРО РОО) «Результаты опроса экспертных оценок значимых величин, используемых в оценочной деятельности»

Ставки капитализации

Коэффициенты, выражающие отношение расчетного годового дохода от сдачи в аренду объектов коммерческой недвижимости к расчетной рыночной стоимости, рассчитанные на основе рыночных данных за истекший квартал. Определены на основании анализа рыночной информации о доходных объектах, по которым известны арендные ставки, цены предложений продажи и основные технические характеристики.

Годовой доход рассчитан исходя из рыночных арендных ставок и площадей за вычетом рыночных расходов, усредненных налогов и отчислений. Расчетная рыночная стоимость определена исходя из цен предложений продажи за вычетом скидок на торг.

Нижняя и верхняя границы значений обусловлены различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), различием в местоположении (пересечение транспортных и пешеходных потоков, проходные места, красная линия, престижность окружения, плотность застройки). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем ниже значение коэффициента капитализации для объектов. И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.

Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риски инвестора, связанные с владением недвижимостью в определенный момент времени. Чем выше риски, тем больше коэффициент капитализации.

	Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А) в отличном тек состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D) в удовлетворительном тек состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
Торговые помещения и здания	0,07	0,10	0,13
Офисные и другие общественные помещения и здания	0,08	0,10	0,12
Складские помещения и здания	0,10	0,14	0,17
Производственные помещения и здания	0,12	0,17	0,21

Источник: <https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2017/111-korrektirovki-rynochnoi-stoimosti-kommercheskikh-zdaniy-i-pomeshchenij/886-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2017-goda>



Источник информации: http://www.konti.ru/userfiles/files/obzor_nedv_2017_3q.pdf

**Значения ожидаемой текущей доходности
недвижимости на ближайшие 5 лет, усредненные по
городам России, и границы доверительных интервалов**
Таблица 65

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	12,8%	11,8%	13,9%
2. Специализированные высококласные складские объекты	12,4%	11,4%	13,4%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,9%	11,5%	14,3%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	13,0%	11,4%	14,6%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	12,7%	11,6%	13,9%

**Аналитические сведения о ставках капитализации для
производственно-складской недвижимости**

Таблица 88

Информационное агентство	Значение	Источник	Дата
Москва (Knight Frank)	11%-11,75%	https://content.knightfrank.com/research/599/documents/ru/i-2018-5588.pdf	I квартал 2018 года
Россия (Портал СтатРиелт)	14%-15%	https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1442-koeffitsienty-kapitalizatsii-obektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2018-goda	01.04.2018
Москва (Группа компаний "Кonti")	11,6%-12,2%	http://www.konti.ru/userfiles/files/obzor_nedv_2017_3q.pdf	III квартал 2017 года
Москва (Арендатор)	12,5%	http://www.arendator.ru/article/159930-obzor_rynka_investicij_moskv_y_1_kv_2018_g/	I квартал 2018 года

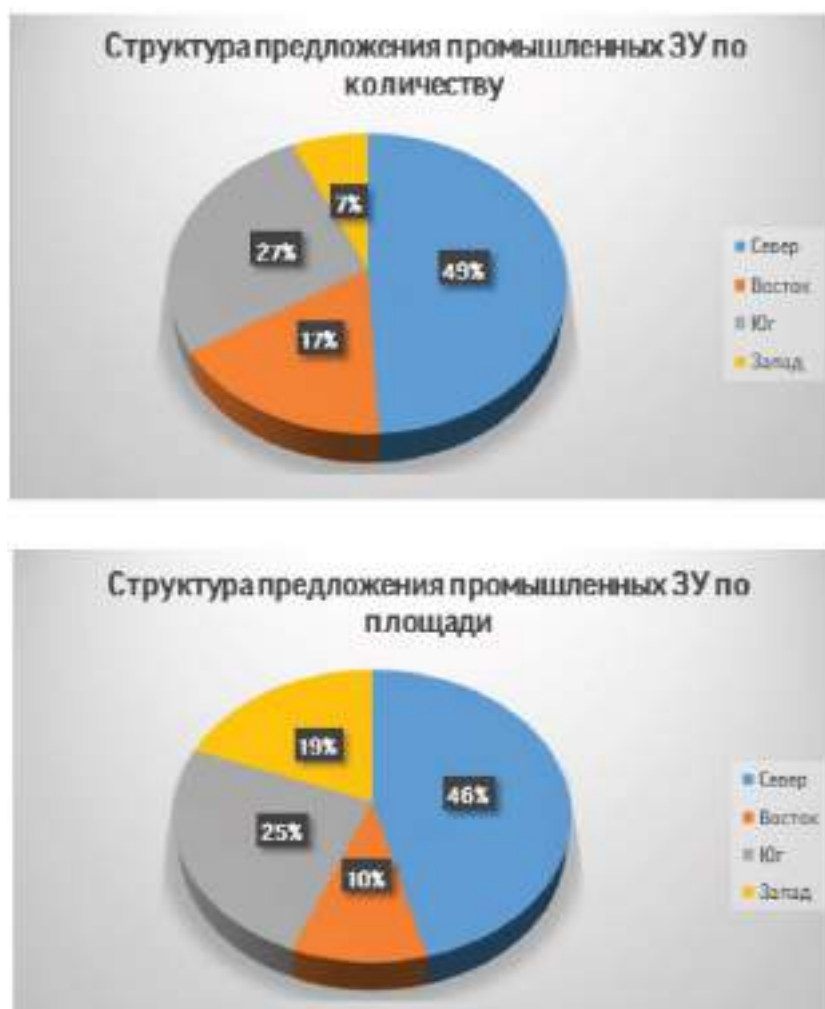
... 88 по данным большинства

Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфер Л.А. «Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода (табл. 65,88, стр. 122)

Обзор рынка промышленной земли

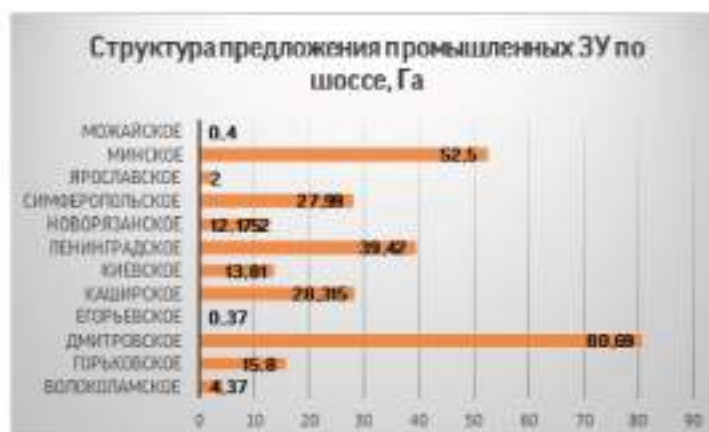
Предложение

В конце 2017 года на земельном рынке Московской области было представлено 60 участков, предназначенных под производственно-складское строительство, а также под многофункциональные производственно-складские и офисно-торговые объекты. Все данные участки относятся к рынку индустриальных земельных участков Московской области. Общая площадь предложенных к продаже земельных участков в Подмоскowie составила на конец года 280,12 Га. Структура предложения в данном сегменте выглядит следующим образом:

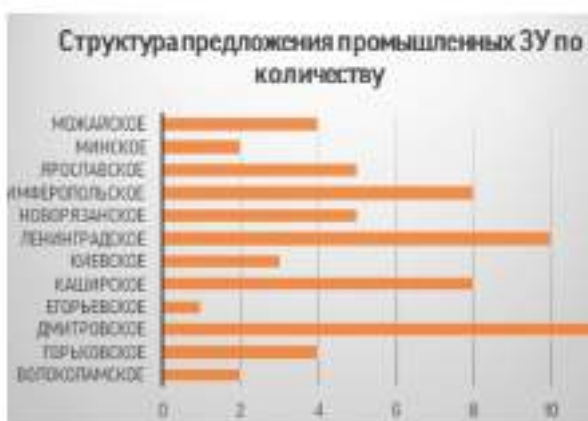


Как видно, и по количеству, и по общей площади предложенных к продаже промышленных земель, лидирует Север Подмоскowie – участки, расположенные по Ленинградскому, Дмитровскому, Ярославскому и Волоколамскому шоссе.

Наибольшая площадь предложений по продаже незастроенных ЗУ обнаружена по Дмитровскому шоссе – 80,69 Га. На втором месте по площади предложения находится Минское шоссе – 52,5 Га, за ним расположилось Ленинградское шоссе – 39,42 Га:



По количеству предложения также лидирует Дмитровское шоссе, за ним следуют Ленинградское, Каширское и Симферопольское:



Спрос

Наиболее востребованными направлениями для покупки земельных участков производственно-складского назначения по-прежнему остаются Каширское, Ленинградское и Симферопольское шоссе. Наибольшее количество сделок по покупке крупных промышленных земельных массивов, по данным различных источников, заключается в Ленинском районе Подмоскovie (Каширское направление), так как в этой области находится большое количество подготовленных к строительству участков, а также хорошо развита транспортно-логистическая инфраструктура.

Спрос на производственно-складские участки по Ленинградскому шоссе велик, что объясняется близостью международного аэропорта «Шереметьево». В районе аэропорта активно развивается транспортная инфраструктура, а также появляется все большее количество логистических комплексов и терминалов.

Симферопольское шоссе выгодно проходит рядом с районом Москвы Южное Бутово, городами Щербинка и Подольск, имеет несколько подъездов на Варшавское и Каширское шоссе, что также пользуется большим спросом.

По средней стоимости 1 кв.м земель, предназначенных под производственно-складские объекты, лидирует Ярославское шоссе. Во многом это связано с расположением по Ярославскому направлению города Пушкино. Несмотря на местоположение в 21 км от МКАД, средняя стоимость промышленных земель в районе г. Пушкино может в два и более раз отличаться от средней стоимости «квадрата» в других районах Подмоскovie. На втором месте по средней стоимости земель находится Киевское шоссе, замыкает тройку лидеров Симферопольское шоссе. По прочим направлениям средние цены земельных участков сопоставимы и различаются не более, чем на 20%. Исключение составляет только Новорязанское шоссе, занявшее последнее место в рейтинге районов по стоимости промышленных ЗУ. Здесь квадратный метр стоит в среднем 862 рубля.



Распределение средней стоимости 1 кв.м промышленных земель в зависимости от удаленности предлагаемых к продаже земельных участков от МКАД приведено ниже:



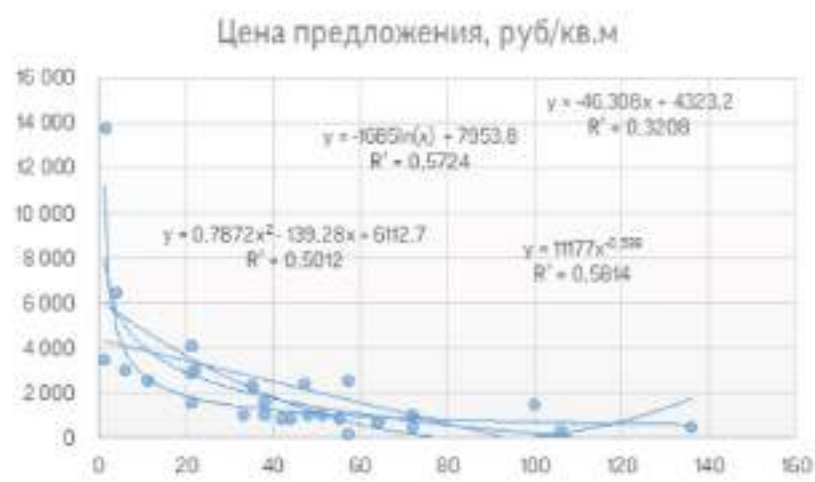
Как видно из таблицы, предложения, расположенные на расстоянии от 0 до 20 км от МКАД показывают стоимость, почти в два раза превышающую средние стоимости остальных участков. Это объясняется наиболее высоким спросом на земельные участки, расположенные близко к г. Москве и Московской кольцевой автодороге, что значительно облегчает транспортировку грузов и сбыт товара.

Ниже приведены обобщенные данные по ценам предложений в зависимости от расположения участков относительно МКАД по направлениям:

Расстояние от МКАД, км	Север	Восток	Юг	Запад
1 - 20	3 516	4 083	2 410	недостаточно данных
20 - 40	2 163	1 140	2 067	недостаточно данных
40 - 60	1 333	1 030	1 413	недостаточно данных
60 - 100	877	1 171	898	недостаточно данных
более 100	400	нет данных	нет данных	недостаточно данных

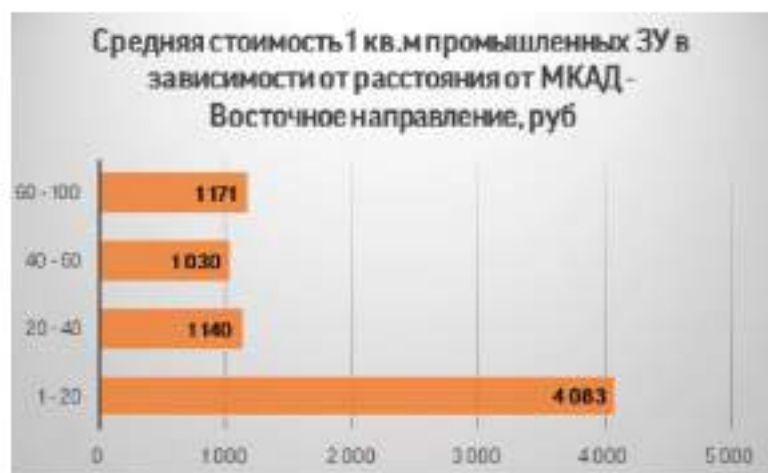
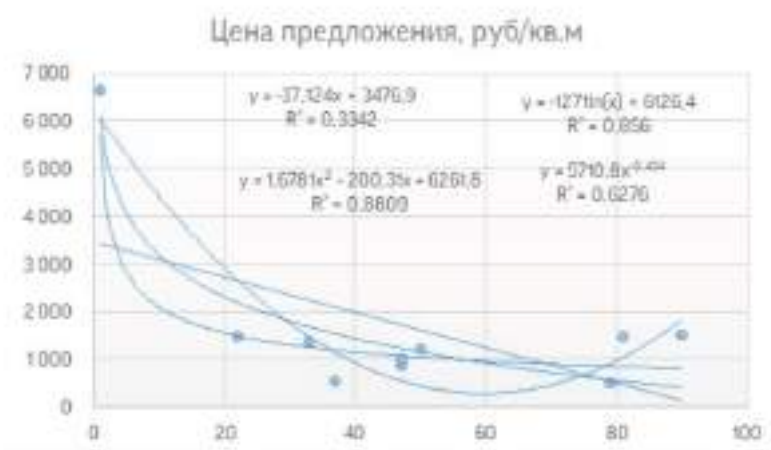
Анализ зависимости цен предложений промышленных ЗУ по Северному направлению МО от расстояния от МКАД (ОА – объект-аналог, ОО – объект оценки):

ОА/ОО	1 - 20	20 - 40	40 - 60	60 - 100	более 100
1 - 20	1,00	0,62	0,38	0,25	0,11
20 - 40	1,63	1,00	0,62	0,41	0,18
40 - 60	2,64	1,62	1,00	0,48	0,20
60 - 100	4,01	2,47	2,08	1,00	0,22
более 100	8,79	5,41	5,02	4,50	1,00



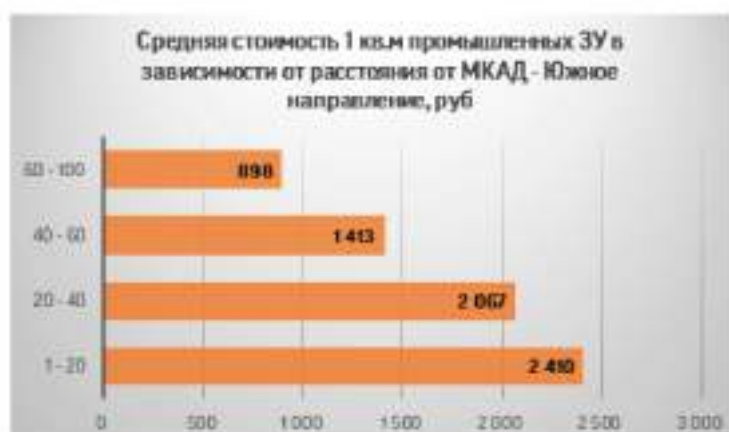
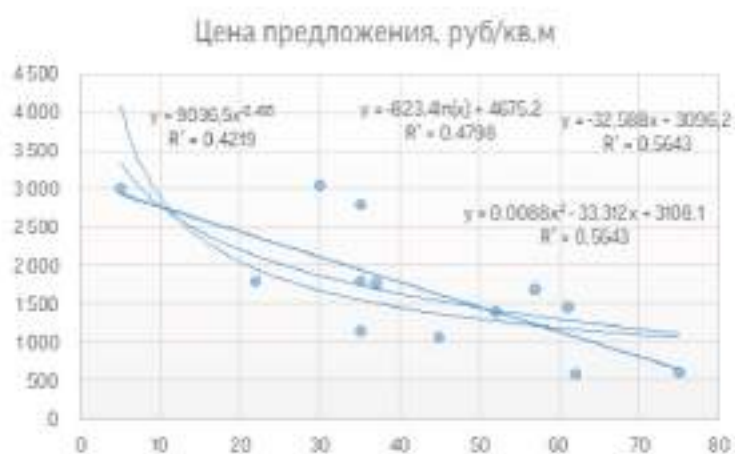
Анализ зависимости цен предложений промышленных ЗУ по Восточному направлению МО от расстояния от МКАД (ОА – объект-аналог, ОО – объект оценки):

ОА/ОО	1 - 20	20 - 40	40 - 60	60 - 100	более 100
1 - 20	1,00	0,28	0,25	0,29	н/д
20 - 40	3,58	1,00	0,90	1,03	н/д
40 - 60	3,97	1,11	1,00	1,14	н/д
60 - 100	3,49	0,97	0,88	1,00	н/д
более 100	н/д	н/д	н/д	н/д	1,00

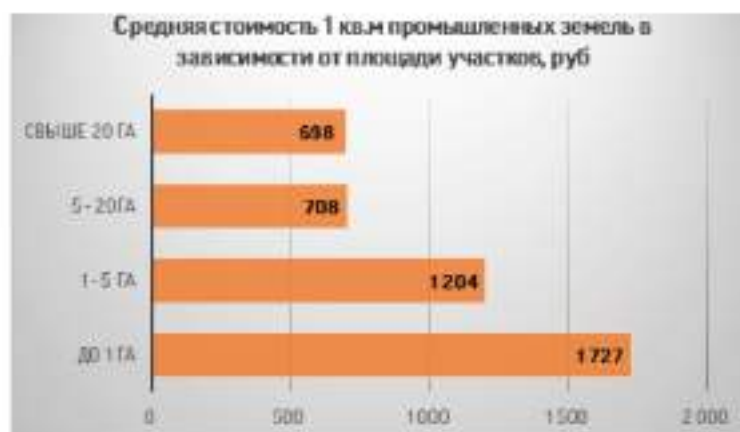


Анализ зависимости цен предложений промышленных ЗУ по Южному направлению МО от расстояния от МКАД (ОА – объект-аналог, ОО – объект оценки):

0A/00	1 - 20	20 - 40	40 - 60	60 - 100	более 100
1 - 20	1,00	0,86	0,59	0,37	н/д
20 - 40	1,17	1,00	0,68	0,43	н/д
40 - 60	1,71	1,46	1,00	0,50	н/д
60 - 100	2,68	2,30	1,98	1,00	н/д
более 100	н/д	н/д	н/д	н/д	1,00



Распределение средней стоимости 1 кв.м промышленных земель в зависимости от площади земельных участков, предлагаемых к продаже, приведено ниже:



Как видно из таблицы, наиболее высокую стоимость показывают земельные участки площадью до 1 Га. Чем больше земельный массив, тем дешевле стоимость 1 квадратного метра. В целом 1 кв.м земельным участком площадью до 1 Га на 43% превышает стоимость квадратного метра участка площадью от 1 до 5 Га. Участки площадью от 5 до 20 Га и более, в целом, по стоимости 1 квадратного метра близки.

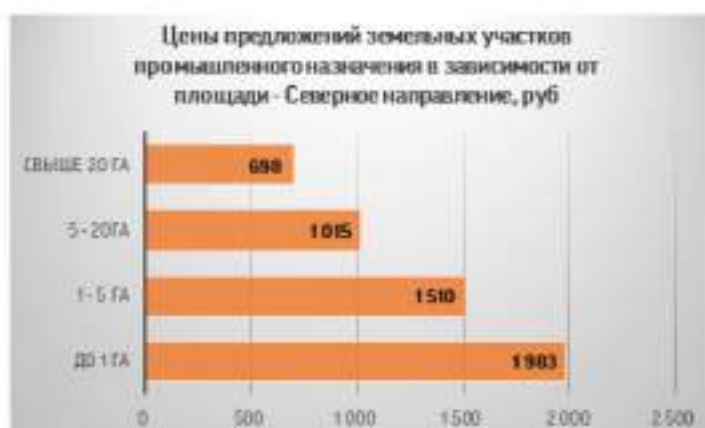
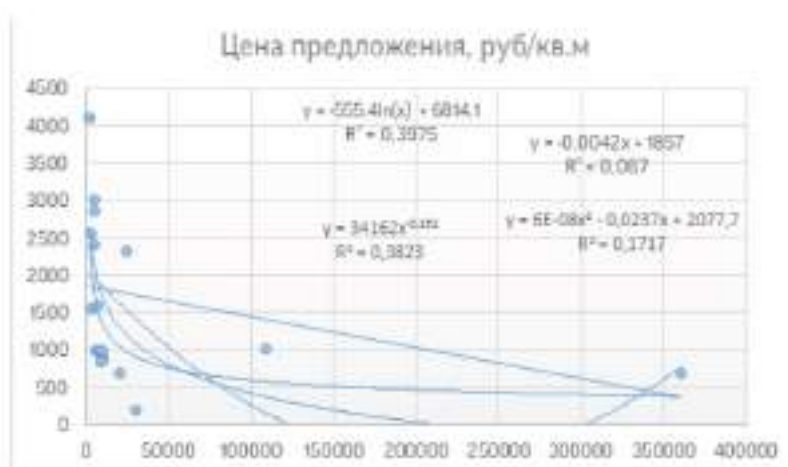
Ниже приведены обобщенные данные по ценам предложений в зависимости от площади земельных участков по направлениям:

Площадь, кв.м	Север	Восток	Юг	Запад
до 1 Га	1983	1398	1801	недостаточно данных
1 - 5 Га	1510	1028	1075	недостаточно данных
5 - 20 Га	1015	600	610	недостаточно данных
Свыше 20 Га	698	нет данных	нет данных	недостаточно данных

Анализ зависимости цен предложений земельных участков, предназначенных под строительство производственно-складских объектов, от площади участков, приведен ниже по Южному, Северному и Восточному направлениям Московской области в отдельности. Проведение такого анализа по Западному направлению МО не представляется возможным, так как обнаружено слишком малое количество предложений по продаже таких участков (менее 10), что делает анализ несостоятельным. Земельные участки, расположенные на расстоянии до 20 км от МКАД, исключены из анализа, так как выше было показано, что данные участки имеют стоимость 1 кв.м, в несколько раз превышающую все остальные, что может исказить результаты анализа.

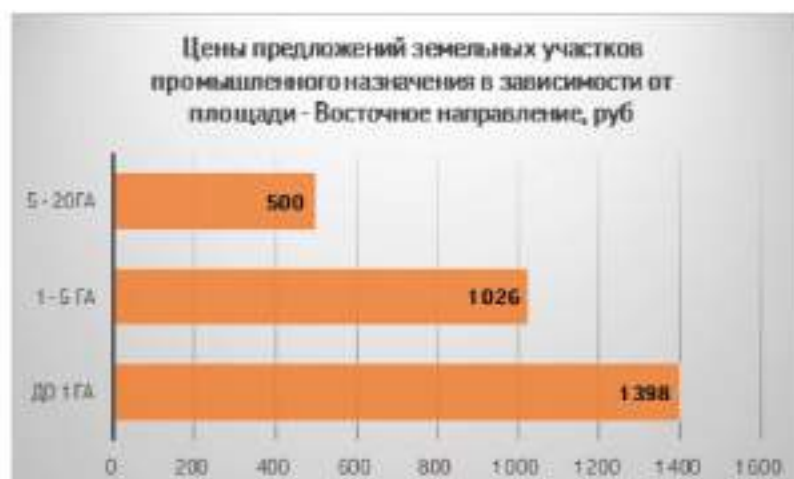
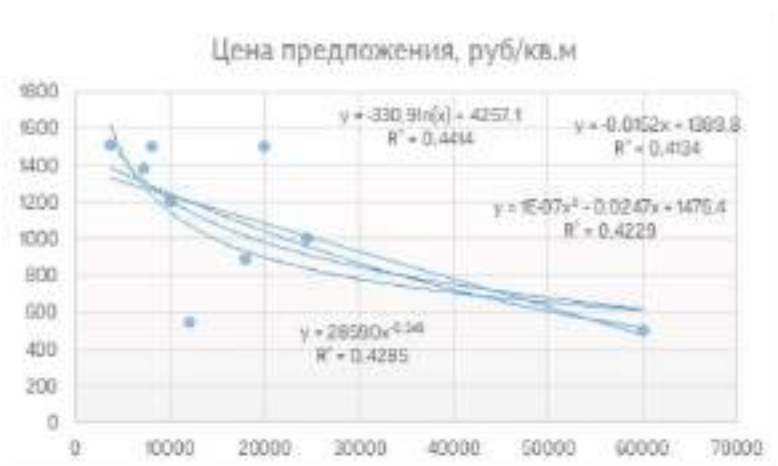
Анализ зависимости цен предложений промышленных ЗУ по Северному направлению МО от площади (ОА – объект-аналог, ОО – объект оценки):

0А/0О	до 1 Га	1 - 5 Га	5 - 20Га	Свыше 20 Га
до 1 Га	1,00	0,76	0,51	0,35
1 - 5 Га	1,31	1,00	0,67	0,46
5 - 20Га	1,95	1,49	1,00	0,69
Свыше 20 Га	2,84	2,16	1,45	1,00



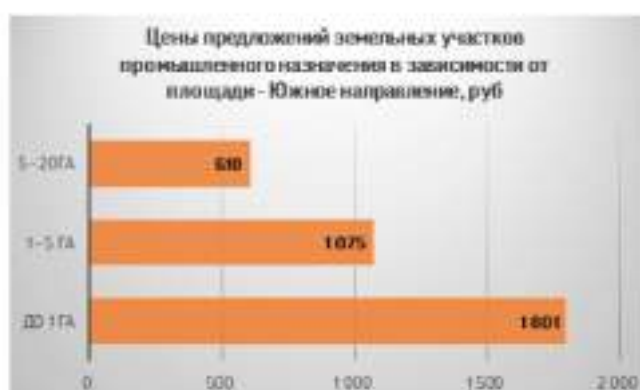
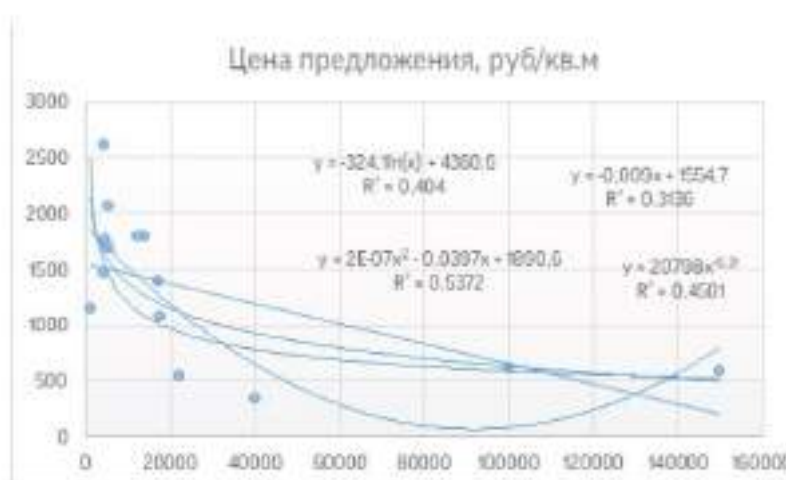
Анализ зависимости цен предложений промышленных ЗУ по Восточному направлению МО от площади (ОА – объект-аналог, ОО – объект оценки):

ОА\ОО	до 1 Га	1 - 5 Га	5 - 20 Га	Свыше 20 Га
до 1 Га	1,00	0,73	0,36	н/д
1 - 5 Га	1,36	1,00	0,49	н/д
5 - 20 Га	2,80	2,05	1,00	н/д
Свыше 20 Га	н/д	н/д	н/д	1,00



Анализ зависимости цен предложений промышленных ЗУ по Южному направлению МО от площади (ОА – объект-аналог, ОО – объект оценки):

04/00	до 1 Га	1 - 5 Га	5 - 20 Га	Свыше 20 Га
до 1 Га	1,00	0,60	0,34	н/д
1 - 5 Га	1,68	1,00	0,57	н/д
5 - 20 Га	2,95	1,76	1,00	н/д
Свыше 20 Га	н/д	н/д	н/д	1,00



Источник: <https://atlant-mos.com/images/analitic/stroitelstvo/2018-03-01-zem-uch-MO.pdf>
 Анализ рынка земельных участков Московской области на конец первого полугодия 2017 года

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

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

В соответствии с Земельным кодексом РФ земли делят на 7 категорий: земли сельскохозяйственного назначения, земли населенных пунктов, земли промышленности, земли особо охраняемых территорий (земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов, земли

природоохранного значения, земли рекреационного значения, земли историко-культурного назначения и особо ценные земли), земли лесного фонда, земли водного фонда и земли запаса.

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

Целью данного исследования является обзор рынка земельных участков Московской области.

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

Как видно из диаграммы, представленной на Рисунке 1, большинство земельных участков, предлагаемых к реализации, составляют земельные участки под ИЖС – 71% от общего количества предложений по продаже земельных участков, на втором месте земельные участки сельскохозяйственного назначения – 26%, далее следуют земельные участки промышленного назначения – 3%.

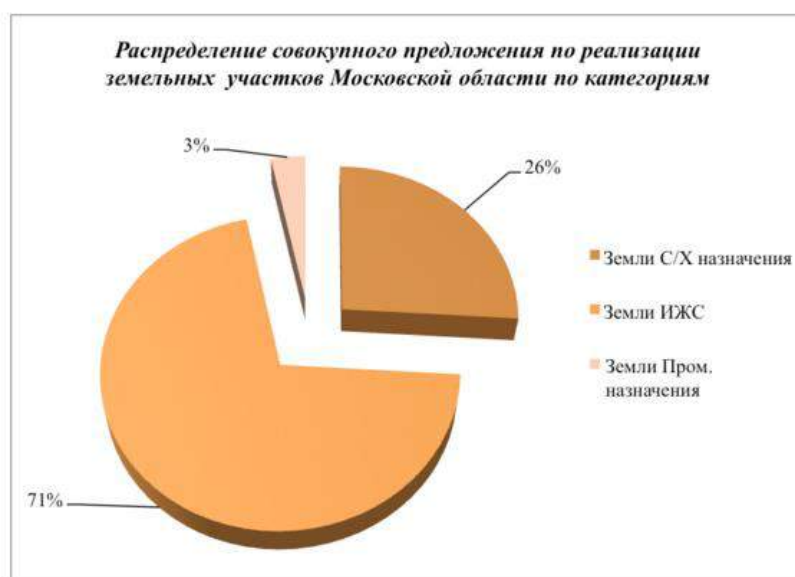


Рисунок 1. Распределение совокупного предложения по реализации земельных участков Московской области по категориям

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

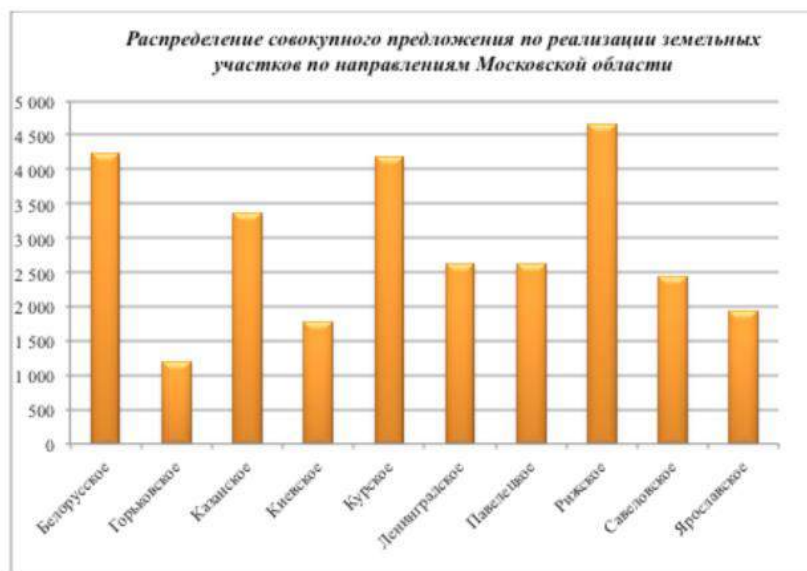


Рисунок 2. Распределение совокупного предложения по реализации земельных участков по направлениям Московской области

С начала 2015 года и по настоящее время эксперты наблюдают тенденцию – отсутствие спекулятивного спроса. Земельный участок как актив на балансе сегодня достаточно затратный объект. Законодательные инициативы обязывают осваивать земельные участки в собственности по назначению. При этом произошло значительное повышение налоговых отчислений.

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

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

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

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

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

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

сельскохозяйственного назначения являются Курское, Рижское, Белорусское; для участков ИЖС – Белорусское, Рижское, Киевское; для участков промышленного назначения – Белорусское, Рижское, Киевское.

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

На стоимость земельных участков оказывают влияние следующие ценообразующие факторы:

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

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

№ п/п	Направление	Диапазон	Диапазон руб./сот. С/Х			Диапазон руб./сот. ИЖС			Диапазон руб./сот. Пром. назначения		
			до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД
1	Белорусское	min	118 750	21 053	1 500	258 333	70 000	14 286	13 500	7 647	22 267
		max	4 095 000	900 000	310 000	7 199 277	3 900 000	2 631 579	4 095 000	2 500 000	290 000
2	Горьковское	min	100 000	3 870	3 000	100 000	47 417	22 222	23 579	52 632	51 653
		max	2 100 000	400 000	300 000	1 000 000	811 111	270 000	2 906 977	825 688	225 000
3	Казанское	min	62 500	2 200	1 757	79 167	18 000	5 594	131 579	10 891	20 455
		max	882 353	550 000	150 302	1 431 718	538 922	192 231	2 180 000	500 000	330 000
4	Киевское	min	233 333	2 606	3 333	127 273	100 000	15 773	350 000	65 306	160 000
		max	1 666 667	836 364	233 333	2 404 762	1 065 000	783 333	1 794 872	780 000	288 889
5	Курское	min	133 333	18 438	6 272	105 333	7 917	7 000	13 965	18 784	2 400
		max	1 227 273	750 000	180 000	2 609 100	750 000	77 193	1 851 852	708 333	184 906
6	Ленинградское	min	111 940	12 414	1 875	10 000	25 993	13 000	25 463	11 000	4 987
		max	1 598 875	642 714	307 167	4 000 000	583 333	313 043	1 300 000	1 080 000	357 143
7	Павелецкое	min	74 333	4 000	4 471	118 750	9 500	8 750	110 000	21 127	8 140
		max	875 000	530 000	430 000	800 000	750 000	150 000	1 367 521	1 193 333	100 000
8	Рижское	min	162 500	21 053	2 692	277 778	5 098	7 000	165 217	30 303	17 678
		max	3 217 500	2 250 000	530 000	17 896 920	3 877 666	594 184	2 457 000	1 307 420	142 857
9	Савеловское	min	121 429	1 538	1 100	164 286	28 333	20 000	380 000	61 798	25 926
		max	973 631	1 628 371	190 000	3 333 333	1 404 000	222 222	1 449 275	694 981	200 000
10	Ярославское	min	37 500	6 667	1 935	40 000	13 000	2 450	92 357	62 500	30 000
		max	3 030 303	1 500 000	1 000 000	2 454 545	835 714	416 667	2 063 600	906 250	90 000

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

Из таблицы, приведенной выше, можно сделать следующий вывод:

- максимальная стоимость 1 сотки земли сельскохозяйственного назначения зафиксирована на Белорусском направлении, на удалении до 15 км от МКАД и составляет 4 095 000 рублей за 1 сотку, минимальная же стоимость 1 сотки земли сельскохозяйственного назначения зафиксирована на Савеловском направлении, на удалении более 50 км от МКАД и составляет 1 100 рублей за сотку;

- максимальная стоимость 1 сотки земли под ИЖС зафиксирована на Рижском направлении, на удалении до 15 км от МКАД и составляет 17 896 920 рублей за 1 сотку, минимальная же стоимость 1 сотки земли под ИЖС зафиксирована на Ярославском направлении, на удалении более 50 км от МКАД и составляет 2 450 рублей за сотку;

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

Автор: Аналитическая группа экспертов «Maxyline»

Анализ основных ценообразующих факторов

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

- 1) Запад - самое дорогое и ликвидное направление.
- 2) Юго-западное и северо-западное направления за последнее время заметно возросли в цене.
- 3) Восточные направления пока, кроме определенных мест, не являются привлекательными по экологическим и транспортным показателям.
- 4) Южное направление — Симферопольское и Каширское шоссе, трасса Москва — Дон — исторически гораздо менее развито, однако относительно высокое качество дорог и хорошая экологическая обстановка делают его весьма перспективным.

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

В Московской области находится достаточное количество земель для продажи, однако, привлекательных участков (с коммуникациями, разрешительной документацией, достоинствами природного ландшафта) с точки зрения девелоперов немного. Ограниченность предложения участков в ближнем Подмосковье, приводит к росту интереса к отдаленным территориям (более 100 км от МКАД).

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

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

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

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

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

Деятельность компаний, направленная на увеличение земельного банка, сокращается на фоне снижения рентабельности девелоперских проектов и рекордных объемов ввода жилья в последние годы. Как показывает практика прошлых кризисов, на любую экономическую нестабильность загородный рынок всегда реагирует снижением спроса, активные продажи

продолжаются только в самых привлекательных по цене и качеству проектах. Пытаясь компенсировать убытки от снизившегося спроса на дома, девелоперы коттеджных поселков выбрасывают на рынок «участки без подряда», заманивая покупателей серьезными дисконтами. Скидки доходят до 50%. Однако, покупателей, приобретающих участки с расчетом «на будущее», подстерегают традиционные «потребительские» риски, с которыми уже столкнулись те, кто купил землю в кризис 2008 года.

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

В однозначном минусе оказались спекулянты - те, кто скупал участки в надежде в дальнейшем выгодно их продать. Нелегко приходится и банкам, которые выдавали кредиты под залог земельных угодий: ценность этих активов не только резко упала, но и требует постоянных, причем растущих, вложений. Таким образом, для «непрофильных» собственников земля из актива превратилась в огромную проблему. Можно предположить, что в выигрыше окажутся те землевладельцы, которые будут готовы вступать в альянсы с профессиональными девелоперами, умеющими создавать востребованный аудиторией продукт. В настоящее время для застройщиков недвижимости существуют высокие риски. Нынешний инвестор, готовый купить земельный участок, не готов платить за землю. Он рассматривает вариант совместного вхождения в проект с собственником участка, и взять на себя, к примеру, разработку документации, решение вопросов с коммуникациями. Собственник вкладывает в проект землю, инвестор - все остальное, а затем происходит расчет готовым жильем. Если стоимость участка составляет 15-20% от общего объема инвестиций, высчитывается доля собственника земли, и собственник с инвестором становятся партнерами по проекту. Однако законодательство не защищает интересы миноритариев (а собственник земли в девелоперском проекте становится миноритарием). Инвесторы, в свою очередь, не готовы покупать землю за деньги, тем более, если участок не подготовлен к сделке. В результате многие крупные инвесторы так и не находят подходящего для себя продукта, несмотря на долгие переговоры с собственниками.

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

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

При этом возможны варианты:

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

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

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

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

Таблица 5. Местоположение. Корректировочные коэффициенты для ЗУ производственного назначения. Москва. (по ofertам)

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

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

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

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

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

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

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

№ п/п	Наименование, назначение	Регрессионное уравнение	R ²	R	РС, ППА, РЦ, ед.изм.	Расстояние, ед.изм.	Значимость связи по Чеддоку*
1 г. Москва							
Офисы							
1.1.	Офисно-административные	РС = 321 249*(Расстояние от центра) ^{-1,052}	0,819	0,905	руб./кв. м	км	очень высокая
1.2.	Офисно-административные	ППА = 188 109*(Расстояние от центра) ^{-0,915}	0,648	0,805	руб./кв. м	км	высокая
1.3.	Торговое	РС = 386 036*(Расстояние от центра) ^{-1,078}	0,685	0,828	руб./кв. м	км	высокая
1.4.	Торговое	ППА = 233 433*(Расстояние от центра) ^{-0,998}	0,605	0,778	руб./кв. м	км	высокая
1.5.	Производственное	РС = 36 446*(Расстояние от центра) ^{-0,643}	0,654	0,809	руб./кв. м	км	высокая
1.6.	Производственное	ППА = 34 348*(Расстояние от центра) ^{-0,64}	0,416	0,645	руб./кв. м	км	заметная
1.7.	Коммерческое назначение	РС = 252 066*(Расстояние от центра) ^{-1,16}	0,810	0,900	руб./кв. м	км	очень высокая
2 Московская область							
Офисы							
2.1.	Торговое	РС = 59 022*(Расстояние от МКАД) ^{-0,683}	0,842	0,916	руб./кв. м	км	очень высокая
2.2.	Производственное	РС = 13 316*(Расстояние от МКАД) ^{-0,55}	0,497	0,705	руб./кв. м	км	высокая
3 Ленинградская область							
Офисы							
3.1.	Производственное	РС = 7 408,1*(Расстояние от КАД) ^{-0,748}	0,678	0,823	руб./кв. м	км	высокая
4 Ярославль							
Офисы							
4.1.	Производственное	РС = 9 202,9*(Расстояние от центра) ^{-0,946}	0,851	0,922	руб./кв. м	км	очень высокая
*Шкала Чеддока:							
Значение R		0,1 – 0,3	0,3 – 0,5	0,5 – 0,7	0,7 – 0,9	0,9 – 0,999	
Теснота связи		слабая	умеренная	заметная	высокая	очень высокая	

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

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

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

Таблица 6. Ценообразующие факторы. Земельные участки под индустриальную застройку

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

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

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

Таблица 8. Ценообразующие факторы. Земельные участки под МЖК

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

Таблица 9. Ценообразующие факторы. Земельные участки под ИЖС

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0,27
2	Передаваемые имущественные права	0,16
3	Наличие электроснабжения на участке	0,14
4	Общая площадь (фактор масштаба)	0,14
5	Наличие газоснабжения на участке	0,11
6	Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,09

Таблица 10. Ценообразующие факторы. Земельные участки под объекты размещения

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

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

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

В случае, если согласно Правилам землепользования и застройки, объекты расположенные в зонах, которые подразумевают возможное возведение различных схожих объектов недвижимости (Ж4, СД, ОД) и что позволяет при необходимости беспрепятственно изменить назначение земельного участка: «Любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования..»(Статья 7. ЗК РФ), влияние данного фактора незначительно. В теории земельные участки меньшей площади имеют более высокую удельную стоимость 1 кв. м., т.к. в них закладываются затраты на размежевание и переоформление. Влияние фактора масштаба так же описано в Справочнике оценщика недвижимости -2016 и для земельных участков различной категории и площади выведены соответствующие коэффициенты, которые составляют от 0,8 до 1,38.

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

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

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

Таблица 32

Земельные участки. Данные, усредненные по России ⁴						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,20	1,35	1,49	1,55
	1500-3000	0,83	1,00	1,12	1,24	1,29
	3000-6000	0,74	0,89	1,00	1,10	1,14
	6000-10000	0,67	0,81	0,91	1,00	1,04
	>10000	0,65	0,78	0,87	0,96	1,00

Таблица 33

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

Таблица 34

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

Таблица 35

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

Таблица 36

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

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

Таблица 54

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

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

Существенным для экономики и ценности объекта являются возможности экономии ресурсов. От отношения полезной площади к общей площади помещений зависит характеристика доходности объекта: чем больше это отношение, тем больше отношение дохода к затратам на эксплуатацию объекта и тем меньше доля суммы, подлежащей резервированию на воспроизводство объекта (возврата капитал) в чистом доходе от сдачи объекта в аренду. Экономические характеристики в большей степени влияют на стоимость объектов капитального строительства коммерческого назначения и в меньшей степени на стоимость земельных участков, поскольку для

незастроенных земельных участков основное влияние имеет фактические и физические параметры и местоположение. В подавляющем большинстве предложения о продаже земельных участков не содержат условий по передаче какого-либо дополнительного движимого имущества. Наличие движимого имущества влияет на стоимость сделки земельного участка в размере стоимости этого имущества.

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

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

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

12.2.1. Коллективное мнение оценщиков

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

Таблица 121

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

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 122

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

ВЫВОДЫ: Основываясь на анализе рынка недвижимости можно сделать следующий вывод: Диапазон цен на промышленные земли Ленинградского направления выявлен без учета торга, а так же с учетом развитой инфраструктуры в районе аналогов и он составляет: от 25 463 до 1 300 000 рублей за сотку, в зависимости от расположения, развития инфраструктуры, наличия коммуникаций, удаленности от МКАДа, а так же текущего использования.

3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

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

- заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:
 - а) информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
 - б) информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
 - в) информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

Затратный метод

Предпосылка данного подхода заключается в том, что стоимость любого имущества зависит от затрат на воспроизводство аналогичного имущества. Согласно затратному подходу, стоимость Объекта оценки определяется, как сумма восстановительной стоимости улучшений за вычетом накопленного износа и к результату добавляется стоимость земельного участка. Под восстановительной стоимостью понимаются затраты по воссозданию Объекта оценки в первоначальном виде, включая в них прибыль строительной организации и инвестора. Под накопленным износом понимается общая потеря стоимости Объектом оценки на момент оценки в процентном выражении, под действием физических, функциональных и внешних факторов.

Сравнительный подход

Метод сравнения продаж - Данный подход основывается на предпосылке, что стоимость любого имущества зависит от цен, которые сложились к настоящему моменту на аналогичное или схожее имущество.

Согласно подходу сравнения продаж, стоимость Объекта оценки определяется ценами недавних сделок купли-продажи схожих по своим характеристикам (сравнимых) объектов, после внесения к этим ценам поправок, компенсирующих отличия между оцениваемой и сравнимой недвижимостью.

Доходный подход

Данный подход основывается на предпосылке, что стоимость любого имущества зависит от величины дохода, который, как ожидается, оно принесет.

Доходный подход включает в себя два основных метода. Согласно первому (статическому), стоимость Объекта оценки рассчитывается на основе текущего ежегодного дохода от ее эксплуатации, с помощью специальных коэффициентов, отражающих сложившуюся на рынке взаимосвязь между имущественными стоимостями и уровнем доходов. В соответствии со вторым (динамическим), делается прогноз относительно эксплуатационного дохода на определенный период в будущем и вероятной цены продажи Объекта оценки в конце этого периода, а затем рассчитываются и суммируются текущие стоимости всех будущих доходов, с использованием специального коэффициента, отражающего риск, который сопровождает капиталовложения в данный Объект оценки.

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой оценки стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности. Для определения итоговой величины используется метод средневзвешенной стоимости, а также субъективное мнение Оценщика.

АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

При анализе наилучшего и наиболее эффективного использования в настоящем Отчете, определяется наилучший вариант использования Объекта оценки и разрешенное законом использование (право владения, распоряжения и пользования), вследствие чего Объект оценки за предполагаемый период времени должен оправдаться в финансовом, экономическом и моральном отношении.

Понятие наилучшего и эффективного использования подразумевает наряду с выгодами для собственника недвижимости, особую общественную пользу. Подразумевается, что определение наилучшего и эффективного 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 наилучшем и эффективном использовании представляет собой первую ступеньку для дальнейшей оценки стоимости Объекта оценки. В данном случае наилучшим использованием будет использование Объекта оценки в его сегодняшнем назначении.

Концепция наилучшего использования является неотъемлемой составной частью первого этапа данной работы - оценки рыночной стоимости.

Международные стандарты оценки (МКСОИ) определяют наиболее эффективное использование имущества, как наиболее вероятный способ его эксплуатации, который является юридически разрешенным, физически возможным, разумно оправданным, экономически обоснованным, осуществимым с финансовой точки зрения и приводящим к наивысшей стоимости этого имущества.

На практике анализ оптимального использования объекта недвижимости выявляется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим четырем критериям:

- быть физически возможным;
- быть законодательно допустимым, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должна подпадать под действие правовых ограничений;
- быть финансово состоятельным, т.е. использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
- быть максимально эффективным, т.е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.

Для определения наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемого объекта были учтены четыре основных критерия:

- 1) юридическая правомочность – рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами;
- 2) физическая возможность – рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования;
- 3) экономическая приемлемость – рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу имущества;
- 4) максимальная эффективность – рассмотрение того, какое экономически приемлемое использование будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

НЭИ определяется для застроенного земельного участка и для земельного участка в предположении отсутствия имеющейся застройки. Последнее требуется для определения рыночной стоимости земельного участка в затратном подходе.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельных участков

При анализе оптимального использования земельных участков Оценщик пришел к выводу, что рекомендуемое использование объекта совпадает с его прямым назначением.

Использование имущества, неразрешенное законом или физически невозможное, не может рассматриваться в качестве наиболее эффективного. После исследования одного или нескольких разумно оправданных вариантов использования на предмет финансовой состоятельности принимается тот, в результате которого Объект оценки будет иметь максимальную стоимость. Этот вариант и считается наиболее эффективным использованием Объекта оценки. В дальнейшем наши

расчеты будут строиться на предположении об использовании Объекта оценки в качестве земель населенных пунктов для эксплуатации производственно-административных зданий.

Анализ наиболее эффективного использования улучшений

Альтернативным использованием оцениваемого объекта является использование его в качестве:

- офисной недвижимости;
- торговой недвижимости;
- гостиничной недвижимости;
- производственно-складской;

Анализ представлен в следующей таблице:

Таблица 4

Вариант использования объекта	Физическая возможность	Юридическая законность	Финансовая осуществимость	Максимальная эффективность
Офис	-	+	+	-
Торговое	-	-	-	-
Производственно-складское	+	+	+	+
Гостиничное	-	-	-	-

Из таблицы видно, что наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта является его использование в качестве складских помещений.

Заключение

При анализе оптимального использования объекта Оценщик пришел к выводу, что рекомендуемое использование объекта совпадает с его прямым назначением.

Использование имущества, неразрешенное законом или физически невозможное, не может рассматриваться в качестве наиболее эффективного. После исследования одного или нескольких разумно оправданных вариантов использования на предмет финансовой состоятельности принимается тот, в результате которого Объект оценки будет иметь максимальную стоимость. Этот вариант и считается наиболее эффективным использованием Объекта оценки. В дальнейшем наши расчеты будут строиться на предположении об использовании Объекта оценки как административного- производственного (складские помещения).

4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

4.1. Определение справедливой стоимости затратным подходом

Многолетняя практика показывает, что для объектов коммерческого использования расчет рыночной стоимости с применением затратного подхода не является корректным ориентиром стоимости.

В рамках настоящей оценки затратный подход не был применен по следующим причинам:

- На здание не представлено технической документации, определяющей основные характеристики, влияющие на стоимость замещения и, соответственно, необходимые для ее расчета затратным подходом. То есть в распоряжении Оценщика отсутствует необходимая информация для расчета стоимости замещения.

- Технология строительства объектов, подобных рассматриваемым, претерпела значительные изменения. В связи с чем Оценщик не имеет возможности учесть в расчетах величину функционального устаревания.

Таким образом, принимая во внимание вышеуказанные обстоятельства, Оценщик пришел к выводу о нецелесообразности применения затратного подхода в рамках настоящего отчета.

4.2. Определение справедливой стоимости сравнительным подходом

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

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнительного подхода обычно предпринимаются следующие шаги:

- изучение рынка и предложений на продажу, т. е. объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с Объектом оценки;

- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и любых условиях сделки;

- анализ и сравнение каждого отобранного объекта с Объектом оценки по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;

- корректировка цен продаж или запрашиваемые цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и Объектом оценки;

- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости Объекта оценки.

4.2.1. Выбор объектов аналогов

При выборе аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками.

Для оценки методом сравнения продаж были проведены исследования и анализ рынка коммерческой недвижимости.

При проведении сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога в качестве единицы сравнения Оценщик счел целесообразным выбрать цену за 1 кв. м здания.

В результате исследование рынка и сбора информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов (см. Анализ рынка объекта оценки), Оценщик выбрал наиболее похожие по основным ценно образующим параметрам (местоположение, назначение, размер и т.п.) аналоги объекта оценки.

4.2.3. Расчет стоимости методом сравнительного анализа

Расчет справедливой стоимости части здания №16

Таблица 5

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Стоимость предложения, руб., с учетом НДС		405 000 000	350 000 000	222 262 800
Общая площадь всех строений, м2	3 166,20	7 500	7 650	3 870
Стоимость предложения, руб./ кв.м.с учетом НДС		54 000	-	57 433
Стоимость предложения, руб./ кв.м.без учета НДС		45 000,00	45 752	47 860,83
Источник информации		https://www.cian.ru/sale/commercial/201101372/	https://khimki.cian.ru/sale/commercial/168523278/	https://khimki.cian.ru/sale/commercial/199753701/
Передаваемые права на недвижимое имущество	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка,		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		45 000,00	45 752	47 860,83
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка	%	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		45 000,00	45 752	47 860,83
Снижение стоимости в процессе торгов	Да	Да	Да	Да
Корректировка	%	-12	-12	-12
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		39 600,00	40 261,76	42 117,53
Дата продажи/дата выставления на торги	март 19	март 19	март 19	март 19
Корректировка	%	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		39 600,00	40 261,76	42 117,53
Местоположение	Московская область, г.Химки, ул. Рабочая, д.2а	Москва, ЗелАО, р-н Савёлки, Зеленоград, проезд № 5500, 1с2	Московская область, Химки, мкр. Старые Химки, проезд Коммунальный, 30Ас1	Московская область, Химки, ш. Шереметьевское, влбД

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Корректировка	%	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		39 600,00	40 261,76	42 117,53
Физические характеристики:				
Тип здания	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		39 600,00	40 261,76	42 117,53
Назначение объекта оценки	Складское	Складское	Складское	Складское
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		39 600,00	40 261,76	42 117,53
Наличие коммуникаций	В наличии, центральные	В наличии, центральные	В наличии, центральные	В наличии, центральные
Корректировка		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		39 600,00	40 261,76	42 117,53
Общая площадь всех строений, м2	3 166,20	7 500	7 650	3 870
Корректировка	%	+8%	+8%	0%
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		42 768,00	43 482,70	42 117,53
Состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка	руб./кв.м.	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		42 768,00	43 482,70	42 117,53
Наличие парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Корректировка	%	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		42 768,00	43 482,70	42 117,53
Итоговая стоимость, руб./кв.м., без учета НДС		42 789,41		
Справедливая стоимость части здания №16		135 479 831,21		

Обоснование вносимых корректировок

Корректировка на условия финансирования

Корректировки по данным факторам не проводились, поскольку совершение сделок с сопоставимыми объектами-аналогами и объектом оценки предполагает передачу прав собственности по условиям сделки и вид сделки (предполагается одинаковая форма оплаты, отсутствие каких-либо преференций и т. п.).

Корректировка на дату предложения

Изменение рыночной стоимости зависит от таких факторов как инфляция в регионе, спрос на данный тип недвижимости, количество предложений на рынке и т. п.

Объекты-аналоги были выставлены на продажу в марте 2019 г. Дата оценки – 14.03.2019 г., корректировка на дату предложения не применяется.

Корректировка на снижение стоимости в процессе торгов

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

Корректировка на разницу между стоимостью предложения и ценой продажи была определена по данным «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга» (СРД №23 2018 г.) под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича. В связи с тем, что Химки располагаются в непосредственной близости от Москвы, то оценщик брал корректировки для Москвы, так как Химки являются крупным городом. А в справочниках для Московской области указаны данные по городам меньше. Поэтому значения корректировок в Москве брались для объекта в Химках.

Значение скидки на торг по городам

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	4-8 (6)	7-9 (8)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	9-14 (11,5)
Екатеринбург	4-6 (5)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	7-10 (8,5)	7-9 (8)	10-14 (12)	10-14 (12)
Краснодар	3-4 (3,5)	6-9 (7,5)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Москва	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-9 (7)	8-12 (10)	6-8 (7)	10-12 (11)	6-10 (8)	10-14 (12)	12-14 (12)

Корректировка на уторгование принята на уровне -12%.

Корректировка на местоположение

Поправка на местоположение рассчитывается, как правило, на основе данных о парных продажах объектов и учитывает «престижность» района расположения объекта недвижимости, а также ближайшее окружение и другие особенности.

Объект оценки и объекты-аналоги не различаются по данному параметру, корректировка не вводится.

Обоснование корректировки на тип здания:

Стоимость нежилых помещений в зданиях капитальных/некапитальных, новой современной постройки/в домах советской постройки, в зданиях различного назначения (жилых домах, современных офисных центрах, административных (зданий НИИ) зданиях, торговых центрах, ангарах и т. п.) отличается при прочих равных условиях.

Оцениваемые объекты также как и объекты-аналоги представляют собой 2-х и более этажные ОСЗ. Корректировка не требуется.

Обоснование корректировки на состояние здания:

Данная корректировка учитывает качество строительства, архитектурный стиль, строительные материалы, возраст и состояние здания, функциональную полезность. Важно, что корректировка должна определяться не затратами на его создание или демонтаж, а вкладом этого различия в стоимость.

Корректировка на площадь

Объект оценки отличается от объектов аналогов поэтому корректировка производилась с помощью: Справочник оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфер Л.А. «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода (табл. 90, стр. 271)

**Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба
для цен и арендных ставок
для объектов производственно-складского назначения,
расположенных в городах с различной численностью**
Таблица 75

г. Москва		аналог					
Площадь, кв.м		0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	>10000
		0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	>10000
объект оценки	0-300	1,00	1,09	1,15	1,30	1,41	1,45
	300-500	0,92	1,00	1,06	1,19	1,29	1,33
	500-1000	0,87	0,95	1,00	1,13	1,22	1,26
	1000-5000	0,77	0,84	0,89	1,00	1,08	1,11
	5000-10000	0,71	0,77	0,82	0,92	1,00	1,03
	>10000	0,69	0,75	0,80	0,90	0,98	1,00

Корректировка равняется $(C_a/C_o-1)*100\%$

Таблица 6

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв.м	3 166,20	7 500	7 650	3 870
Коэффициент	1	1,08	1,08	1
Корректировка		+8%	+8%	0%

Расчет справедливой стоимости части здания №50 Таблица 7

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Стоимость предложения, руб., с учетом НДС		405 000 000	350 000 000	222 262 800
Общая площадь всех строений, м2	1 249,9	7 500	7 650	3 870
Стоимость предложения, руб./ кв.м.с учетом НДС		54 000	-	57 433
Стоимость предложения, руб./ кв.м.без учета НДС		45 000,00	45 752	47 860,83
Источник информации		https://www.cian.ru/sale/commercial/201101372/	https://khimki.cian.ru/sale/commercial/168523278/	https://khimki.cian.ru/sale/commercial/199753701/
Передаваемые права на недвижимое имущество	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка,		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		45 000,00	45 752	47 860,83
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка	%	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		45 000,00	45 752	47 860,83
Снижение стоимости в процессе торгов	Да	Да	Да	Да
Корректировка	%	-12	-12	-12
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		39 600,00	40 261,76	42 117,53
Дата продажи/дата выставления на торги	март 19	март 19	март 19	март 19
Корректировка	%	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		39 600,00	40 261,76	42 117,53
Местоположение	Московская область, г.Химки, ул. Рабочая, д.2а	Москва, ЗелАО, р-н Савёлки, Зеленоград, проезд № 5500, 1с2	Московская область, Химки, мкр. Старые Химки, проезд Коммунальный, 30Ас1	Московская область, Химки, ш. Шереметьевское, влбД
Корректировка	%	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		39 600,00	40 261,76	42 117,53

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения		
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Физические характеристики:				
Тип здания	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		39 600,00	40 261,76	42 117,53
Назначение объекта оценки	Складское	Складское	Складское	Складское
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		39 600,00	40 261,76	42 117,53
Наличие коммуникаций	В наличии, центральные	В наличии, центральные	В наличии, центральные	В наличии, центральные
Корректировка		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		39 600,00	40 261,76	42 117,53
Общая площадь всех строений, м2	1 249,9	7 500	7 650	3 870
Корректировка	%	+8%	+8%	0%
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		42 768,00	43 482,70	42 117,53
Состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка	руб./кв.м.	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		42 768,00	43 482,70	42 117,53
Наличие парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Корректировка	%	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		42 768,00	43 482,70	42 117,53
Итоговая стоимость, руб./кв.м., без учета НДС	44 744,67			
Справедливая стоимость части здания №50	53 482 484,06			

Обоснование вносимых корректировок

Корректировка на условия финансирования

Корректировки по данным факторам не проводились, поскольку совершение сделок с сопоставимыми объектами-аналогами и объектом оценки предполагает передачу прав собственности по условиям сделки и вид сделки (предполагается одинаковая форма оплаты, отсутствие каких-либо предпочтений и т. п.).

Корректировка на дату предложения

Изменение рыночной стоимости зависит от таких факторов как инфляция в регионе, спрос на данный тип недвижимости, количество предложений на рынке и т. п.

Объекты-аналоги были выставлены на продажу в марте 2019 г. Дата оценки –14.03.2019 г., корректировка на дату предложения не применяется.

Корректировка на снижение стоимости в процессе торгов

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

Корректировка на разницу между стоимостью предложения и ценой продажи была определена по данным «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга» (СРД №23 2018 г.) под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича. В связи с тем, что Химки располагаются в непосредственной близости от Москвы, то оценщик брал корректировки для Москвы, так как Химки являются крупным городом. А в справочниках для Московской области указаны данные по городам меньше. Поэтому значения корректировок в Москве брались для объекта в Химках.

Значение скидки на торг по городам

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	4-8 (6)	7-9 (8)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	9-14 (11,5)
Екатеринбург	4-6 (5)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	7-10 (8,5)	7-9 (8)	10-14 (12)	10-14 (12)
Краснодар	3-4 (3,5)	6-9 (7,5)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Москва	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-9 (7)	8-12 (10)	6-8 (7)	10-12 (11)	6-10 (8)	10-14 (12)	12-14 (12)

Корректировка на уторгование принята на уровне -12%.

Корректировка на местоположение

Поправка на местоположение рассчитывается, как правило, на основе данных о парных продажах объектов и учитывает «престижность» района расположения объекта недвижимости, а также ближайшее окружение и другие особенности.

Объект оценки и объекты-аналоги не различаются по данному параметру, корректировка не вводится.

Обоснование корректировки на тип здания:

Стоимость нежилых помещений в зданиях капитальных/некапитальных, новой современной постройки/в домах советской постройки, в зданиях различного назначения (жилых домах, современных офисных центрах, административных (зданий НИИ) зданиях, торговых центрах, ангарах и т. п.) отличается при прочих равных условиях.

Оцениваемые объекты также как и объекты-аналоги представляют собой 2-х и более этажные ОСЗ. Корректировка не требуется.

Обоснование корректировки на состояние здания:

Данная корректировка учитывает качество строительства, архитектурный стиль, строительные материалы, возраст и состояние здания, функциональную полезность. Важно, что корректировка должна определяться не затратами на его создание или демонтаж, а вкладом этого различия в стоимость.

Корректировка на площадь

Объект оценки отличается от объектов аналогов поэтому корректировка производилась с помощью: Справочник оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфер Л.А. «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода (табл. 90, стр. 271)

**Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба
для цен и арендных ставок
для объектов производственно-складского назначения,
расположенных в городах с различной численностью**
Таблица 75

г. Москва							
Площадь, кв.м		аналог					
		0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	>10000
объект оценки	0-300	1,00	1,09	1,15	1,30	1,41	1,45
	300-500	0,92	1,00	1,06	1,19	1,29	1,33
	500-1000	0,87	0,95	1,00	1,13	1,22	1,26
	1000-5000	0,77	0,84	0,89	1,00	1,08	1,11
	5000-10000	0,71	0,77	0,82	0,92	1,00	1,03
	>10000	0,69	0,75	0,80	0,90	0,98	1,00

Корректировка равняется $(C_a/C_o-1)*100\%$

Таблица 8

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв.м	1 249,9	7 500	7 650	3 870
Коэффициент	1	1,08	1,08	1
Корректировка		+8%	+8%	0%

Итоговое заключение по сравнительному подходу

Таблица 9

Наименование	Стоимость, округленно, рублей
Справедливая стоимость Части здания: корпус №16	141 670 574,69
Справедливая стоимость Части здания: корпус №50	55 926 363,24
Итого	188 962 315,27

4.3. Определение справедливой стоимости доходным подходом

Методология доходного подхода

Определение рыночной стоимости объекта оценки на основе доходного подхода основана на предположении, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данный объект. Расчет настоящей стоимости всех будущих доходов можно осуществить методом прямой капитализации или методом дисконтирования денежных потоков.

Метод прямой капитализации наиболее применим к объектам, приносящим доход, со стабильными предсказуемыми суммами доходов и расходов.

Метод дисконтирования денежного потока более применим к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов.

Независимо от того, какой из методов применяется для расчета, последовательность определения стоимости недвижимости на основе доходного подхода имеет следующий вид:

- прогнозирование будущих денежных потоков;
- капитализация будущих денежных потоков в настоящую стоимость.

В районе размещения объекта оценки, прогнозируются плавно изменяющиеся с незначительным темпом роста доходы от сдачи помещения в аренду.

Поэтому, при оценке рыночной стоимости объекта оценки на основе доходного подхода целесообразно использовать метод прямой капитализации.

В рамках метода прямой капитализации стоимость недвижимости (V) рассчитывается по формуле:

$$V = \frac{NOI}{Ro}, (1)$$

Где

- NOI – чистый операционный доход;
- Ro – общий коэффициент капитализации.

Последовательность определения стоимости недвижимости на основе данного метода имеет следующий вид:

- определение величины чистого операционного дохода от объектов оценки;
- расчет общего коэффициента капитализации;
- капитализация будущих денежных потоков в текущую стоимость и определение рыночной стоимости оцениваемого имущества.

Определение чистого операционного дохода для объекта оценки

Чистый операционный доход рассчитывается для первого после даты оценки года эксплуатации недвижимости сданной в аренду на условиях рыночной арендной платы.

Последовательность расчета чистого операционного дохода следующая:

1. Определяется потенциальный валовой доход от сдачи недвижимости в аренду в первый после даты оценки год на условиях рыночной арендной платы.
2. Определяется действительный валовой доход посредством вычитания из потенциального валового дохода предполагаемых убытков из-за не загруженности помещений, смены арендаторов, потерь при сборе арендной платы.
3. Из прогнозируемого действительного валового дохода вычитаются все годовые прогнозируемые расходы, а также резервы, под которыми понимается ежегодное откладывание денег под долгосрочные расходы.

Потенциальный валовой доход – это доход, который можно получить от недвижимости, при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов.

Современный взгляд на оценку доходной недвижимости допускает два источника дохода:

- арендная плата, поступающая от сдачи собственности в аренду;
- часть дохода от коммерческой эксплуатации собственности.

Арендная плата является общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости. Поэтому в данном отчете в качестве базы для определения доходности недвижимости выбрана арендная плата.

Потенциальный валовой доход зависит от площади оцениваемого объекта и установленной рыночной ставки арендной платы и рассчитывается по формуле:

$$ПВД = A \times S, (2)$$

Где

A – рыночная ставка арендной платы без учета НДС (годовая);

S – площадь, сдаваемая в аренду.

В соответствии с принципом ожидания основной оценки рыночной стоимости методом прямой капитализации доходов является чистый операционный доход, который способен генерировать объект оценки в первом году, следующем за датой оценки

Чистый операционный доход в самом общем случае можно определить как разность действительного валового дохода и операционных расходов, необходимых для получения дохода. Операционные расходы можно определить как расходы, связанные с получением необходимого уровня доходов.

Расчет чистого операционного дохода выполняется путем постатейного прогноза формирующих его доходов и расходов, рассчитанный для каждого года прогнозного периода:

Таблица 10

Знак действия	Доходы и расходы
	Потенциальный валовой доход (PGI) в том числе:
	контрактная годовая арендная плата (плановая аренда)
	скользящий доход
	рыночная годовая арендная плата (рыночная аренда)
-	Потери от незанятости и при сборе арендной платы (V&L), в том числе:
	потери от незанятости
	потери при сборе арендной платы
+	Прочие доходы, связанные с нормальным функционированием объекта недвижимости
=	Эффективный (действительный) валовой доход (EGI)
-	Операционные (эксплуатационные) расходы (OE), в т. ч.:
	условно-постоянные
	условно-переменные
	резерв на замещение
=	Чистый операционный доход (NOI)

В зависимости от объема учтенных потерь и расходов, регулярные арендные доходы в течение периода владения делятся на несколько уровней:

- ☐ потенциальный валовой доход;
- ☐ эффективный валовой доход;
- ☐ чистый операционный доход.

Потенциальный валовой доход (potential gross income - PGI) определяется как общий доход, который можно получить при сдаче в аренду всей недвижимости без учета потерь и расходов. Потенциальный валовой доход равен сумме трех составляющих:

Контрактная годовая арендная плата (плановая аренда), PC – часть потенциального валового дохода, которая образуется за счет условий арендного договора.

При расчете данного показателя необходимо учитывать все скидки и компенсации, направленные на привлечение арендаторов: такие позиции могут иметь вид дополнительных услуг арендаторам, возможности для них прерывать договор, использование репутации здания и т.д.

Скользящий доход, PH – часть потенциального валового дохода, которая образуется за счет пунктов договора, предусматривающих дополнительную оплату арендаторами тех расходов, которые превышают значения, отмеченные в договоре.

Рыночная годовая арендная плата (рыночная аренда), PM – часть потенциального валового дохода, которая относится к свободной и занятой владельцем площади и определяется на основе рыночных ставок арендной платы. —

При расчете потенциального валового дохода используются арендные ставки, сложившиеся на дату оценки, то есть фактически оценщиком формируется реальный поток дохода без учета инфляции.

Потери от незанятости и при сборе арендной платы (*vocancy and looses V&L*) – потери, обусловленные недогрузкой – вследствие ограниченного спроса или потери времени на смену арендатора и потерь, связанных с задержкой или прекращением очередных платежей арендной платы арендаторами в связи с потерей ими платежеспособности.

Размеры потерь для прогнозируемого года определяются на основании обработки информации по местному рынку за предшествующие годы.

Прочие доходы, связанные с нормальным функционированием объекта недвижимости (*PA*) – доходы, получаемые за счет функционирования объекта недвижимости и не включающиеся в арендную плату. Представляют собой доходы от бизнеса, неразрывно связанным с объектом недвижимости, а также доходы от аренды земельных участков и каркаса здания, не основных помещений: вспомогательных и технических.

Эффективный валовой доход (*effective gross income - EGI*) определяется как предполагаемый потенциальный валовой доход с учетом потерь от незанятости и неплатежей арендной платы (*V&L*) и прочих доходов: $EGI = PGI - V \& L + PA$

Чистый операционный доход (*net operating income - NOI*) определяется как часть эффективного валового дохода, остающаяся после выплаты операционных расходов и рассчитывается по формуле: $NOI = EGI - OE = EGI - (FE + VE + RR)$.

Операционные расходы (*Operating Expense - OE*) – это периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства потенциального валового дохода. Операционные расходы принято делить на:

- ☐ условно-постоянные расходы или издержки;
- ☐ условно-переменные расходы или издержки;
- ☐ расходы на замещение или резервы.---

Таблица 11

Структура и значения операционных расходов			
Операционные расходы	Класс «А», руб./кв.м/год	Класс «В», руб./кв.м/год	Структура затрат, %
Расходы по уборке	330-360	265-295	12%
Ремонт и обслуживание	450-480	400-430	17%
Расходы на охрану	290-320	245-275	11%
Административные расходы	260-290	165-195	7%
Вознаграждение УК	345-375	230-260	10%
Налоги	1000-1300	550-580	24% V
Страхование	130-160	55-85	2%
Коммунальные расходы	400-430	400-430	17%
Итого	3300-3700	2300-2600	100%

По данным УК BlackStone Keeping Company

К условно-постоянным расходам относятся расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставленных услуг (*FE*).

Обычно в эту группу включают:

- ☐ налог на имущество;
- ☐ страховые взносы (платежи по страхованию имущества);
- ☐ платежи за земельный участок;
- ☐ расходы на уборку территории;
- ☐ обеспечение безопасности (автоматизированная система оповещения)
- ☐ некоторые элементы переменных расходов, которые фактически являются постоянными (обслуживание рекламных носителей; обслуживание телесистем и сетей; энергоснабжение и ремонт автостоянки и т.д.);

К условно-переменным расходам относятся расходы, размер которых зависит от степени загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг (*VE*).

Обычно в эту группу включают следующие расходы:

- ☐ заработная плата обслуживающего персонала;
- ☐ налоги на заработную плату обслуживающего персонала; управляющий с накладными расходами;

бухгалтерские и юридические услуги арендных и индивидуальных компаний;

маркетинг, продвижение, обслуживание арендаторов;

энергоснабжение (теплоснабжение, арендуемых помещений); электроснабжение, газоснабжение);
 коммунальные услуги (водоснабжение, канализация, удаление мусора);
 на эксплуатацию (эксплуатация, кондиционирование, обслуживание лифтов, дежурная уборка помещений);
 обслуживание безопасности (служба безопасности);
 на рекламу и заключение арендных договоров;
 прочие расходы (обслуживание телепрямых, анимации для посетителей и др.)

Расходы на замещение (RR) – расходы на периодическую замену быстро изнашиваемых элементов сооружения, представляющие собой ежегодные отчисления в фонд замещения (отложенный ремонт кровли, теплосетей, фасада, ограждений, оборудования и сетей)

Чистый операционный доход (net operating income - NOI) определяется как часть эффективного валового дохода, остающаяся после выплаты операционных расходов и рассчитывается по формуле:

$$NOI = EGI - (FE + VE + RR).$$

В соответствии с принципом ожидания основной оценки рыночной стоимости методом дисконтированных денежных потоков является чистый операционный доход, который способен генерировать объект оценки в будущем.

Сводный расчет прогнозируемого дохода от объекта недвижимости называется **реконструированным отчетом о доходах**.

При составлении реконструированного отчета о доходах не учитываются:

- расходы, связанные с:
- будущими амортизациями,
- подходящими и не подходящими,
- капитальными вложениями в создание или реконструкцию недвижимости.

Прогнозирование потенциального валового дохода

В соответствии с вышеизложенным потенциальный валовой доход объекта недвижимости как финансового актива определяется арендными платежами. Эти платежи могут поступать от сдачи в аренду всех элементов объекта:

- ☐ ☐ **основные помещения**, занимаемые арендаторами и закрепленные за каждым из них;
- ☐ ☐ **вспомогательные помещения**, используемые совместно и оплачиваемые дополнительно разными арендаторами — пропорционально их доле в суммарной площади основных помещений закрепленных арендными договорами за этими арендаторами
- ☐ ☐ **технические помещения**, предназначенные в основном для подразделений, персонала и инженерного оборудования, обеспечивающих функционирование объекта.

В случае детального различия ставок арендной платы для помещений разного качества потенциальный валовой доход определяется по формуле:

$$PGI = \sum_{j=1}^k A_j \times S_j = \sum_{j=1}^k A_u \times S_u$$

где k — общее число основных помещений (и «привязанных» к ним частей вспомогательных помещений—

при назначении ставок на единицу арендной площади).

Выбор объектов-аналогов

Для расчета текущей рыночной стоимости права аренды 1 кв.м. площадей, оценщиками были проанализирован рынок аренды в районе приближенными к объекту оценки.

Данные по предложениям аренды коммерческих площадей были взяты из баз данных агентств недвижимости. Объекты сравнения отбирались на основании критериев, аналогично, как и при сравнительном подходе.

Корректировки к аналогам вносились исходя из той же методики и рассуждений, что и при расчете рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом, на базе проведенного анализа рынка.

Корректировка на площадь в рамках доходного подхода не применялась, в виду возможности реализации объектов блоками (в большинстве случаев, при сдаче в аренду крупного объекта, арендодатель готов сдавать его частями).

4.3.2. Определение величины арендной платы.

Оценка справедливой стоимости арендной платы оцениваемого объекта для складских помещений .

Таблица 12

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения	Оцениваемый объект	АНАЛОГИ		
	[ед. изм.]		1	2	3
Источник получения информации			https://khimki.cian.ru/rent/commercial/201884782/	https://khimki.cian.ru/rent/commercial/201457536/	https://khimki.cian.ru/rent/commercial/202029588/
Цена предложения, с НДС	[руб./кв.м/год]		8 640	8 640	-
Цена предложения, без НДС	[руб./кв.м/год]		7 200	7 200	7 800
Общая площадь	[кв.м]	3166,;1249,9	1 340	2 300	860
			0,00%	0,00%	0%
			7 200	7 200	7 800
Качество прав	Регистрация договора аренды	государственная регистрация	государственная регистрация	государственная регистрация	государственная регистрация
Корректировка	[%]		0	0	0
Торг		Да	Да	Да	Да
	Корректировка, [%]		-8%	-8%	-8%
	Скорректированная цена		6 624,00	6 624,00	7 176,00
Торг		Да	Да	Да	Да
Условия финансирования	Способ платежа	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты	за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты
	Корректировка, [%]		0	0	0
	Коммунальные платежи и операционные	В арендную ставку не включены коммунальные	В арендную ставку включены коммунальные платежи и операционные	В арендную ставку включены коммунальные	В арендную ставку включены коммунальные

	расходы	платежи и операционные расходы	расходы	платежи и операционные расходы	платежи и операционные расходы
	Корректировка, руб./кв.м.		1159,2	1159,2	1255,8
	Скорректированная цена		5 464,80	5 464,80	5 920,20
Условия рынка	Изменение цен во времени (дата предложения)	март 19	март 19	март 19	март 19
	Корректировка, [%]		0%	0%	0%
Местоположение	Адрес	Московская область, г.Химки, ул. Рабочая, д.2а	Московская область, Химки, мкр. Старые Химки, проезд Транспортный, 2	Московская область, Химки, мкр. Новые Химки	Московская область, Химки, мкр. Старые Химки, ш. Вашутинское, 24Б
	Корректировка, [%]		0	0	0
	Экологическая чистота среды	уровень шума в пределах нормы, загазованность района в пределах нормы	уровень шума в пределах нормы, загазованность района в пределах нормы	уровень шума в пределах нормы, загазованность района в пределах нормы	уровень шума в пределах нормы, загазованность района в пределах нормы
	Корректировка, [%]		0	0	0
	Назначение помещений	Нежилое, Складское	Нежилое, складское	Нежилое, складское	Нежилое, складское
	Корректировка, [%]		0	0	0
	Типичное использование окружающей недвижимости	Административное	Административное,	Административное,	Административно е,
	Корректировка, [%]		0	0	0
	Корректировка, [%]		0	0	0

	Историко-архитектурная ценность	памятником архитектуры не является	памятником архитектуры не является	памятником архитектуры не является	памятником архитектуры не является
	Корректировка, [%]		0	0	0
Физические характеристики	техническое состояние здания	Хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
	Корректировка, [%]		0	0	0
	Скорректированная цена		5 464,80	5 464,80	5 920,20
	Текущее использование	Складское помещение	Складское помещение	Складское помещение	Складское помещение
	Этаж	3	1	1	1
	Корректировка, [%]		0%	0%	0%
	Скорректированная цена		5 464,80	5 464,80	5 920,20
Корректировка	[%]		0	0	0,00%
Сервис и дополнительные элементы	Обеспеченность и техн. состояние инженерных коммуникаций	водоснабжение, отопление, электричество, канализация, состояние коммуникаций хорошее	водоснабжение, отопление, электричество, канализация, состояние коммуникаций хорошее	водоснабжение, отопление, электричество, канализация, состояние коммуникаций хорошее	водоснабжение, отопление, электричество, канализация, состояние коммуникаций хорошее
	Корректировка, [%]		0	0	0
	Наличие парковки или гаража	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка	стихийная парковка
	Корректировка, [%]		0	0	0
	Отдельный вход	Да	Да	Да	Да
	Корректировка		0	0	0
	Скорректированная цена		5 464,80	5 464,80	5 920,20
Скорректированная цена	[руб./кВ.м/год]	5 616,60			

Обоснование вносимых корректировок

Цена предложения

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

Корректировка на разницу между стоимостью предложения и ценой продажи была определена по данным «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга» (СРД №23 2018г.) под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича.

Значение скидки на торг по городам

Диапазон корректировок составляет: 6-10%. Принимаем равное 8%

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	4-8 (6)	7-9 (8)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	9-14 (11,5)
Екатеринбург	4-6 (5)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	7-10 (8,5)	7-9 (8)	10-14 (12)	10-14 (12)
Краснодар	3-4 (3,5)	6-9 (7,5)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Москва	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-9 (7)	8-12 (10)	6-8 (7)	10-12 (11)	6-10 (8)	10-14 (12)	12-14 (12)

Коммунальные платежи и операционные расходы

В арендную ставку объектов аналогов включены коммунальные платежи и операционные расходы, в отличие от объекта оценки.

Корректировка определялась с помощью «Справочник оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфер Л.А. «Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода (табл. 37, стр. 81)

3.2. Коллективное мнение сотрудников банков

Значения расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 37

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	17,5%	16,1%	18,8%
2. Специализированные высокочастотные складские объекты	17,7%	15,9%	19,5%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	18,5%	16,9%	20,1%
4. Специализированные сельскохозяйственного назначения	17,3%	15,8%	18,9%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	17,8%	16,5%	19,1%

Доля коммунальных платежей и операционных расходов равняется среднему значению диапазона: 17,5%

Расчет корректировки

Таблица 13

	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Арендная ставка с учетом коммунальных платежей и операционных расходов, руб./кв.м./год	6 624,00	6 624,00	7 176,00
Доля коммунальных платежей и операционных расходов в арендной ставке, %	17,5%	17,5%	17,5%
Коммунальные платежи и операционные расходы, руб./кв.м./год	1159,2	1159,2	1255,8

4.3.3. Определение величины потенциального и действительного валового дохода

Определения дохода производится при следующих допущениях:

- коэффициент недозагрузки принят равным 1 со слов заказчика помещения сдаются в полном объеме;
- коэффициент недосбора арендной платы по нашим оценкам может составлять 0,95-1,0 (Коэффициент принимаем за 1,00;
- коэффициент использования помещений принят равным 1,00.

Прогноз потерь от незанятости и при сборе арендной платы

Потери от незанятости учитываются в виде фактической величины или рассчитываются либо как процент от потенциального валового дохода, либо на основе данных об оборачиваемости арендной площади.

Потери от недоиспользования площадей обычно выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу.

Коэффициент от недоиспользования площадей (недозагрузка) принимался по данным «Справочник оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфер Л.А. «Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода и составил 13,3% для складских помещений, ввиду близости к Москве оценщик счел возможным принять значение равное минимальному из интервала соответственно.

2.1. Процент недозагрузки на активном рынке

2.1.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 2

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	13,3%	12,6%	14,1%
2. Специализированные высокочастотные складские объекты	12,7%	11,7%	13,7%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	13,9%	13,1%	14,7%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	17,8%	16,7%	19,0%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	12,5%	11,7%	13,3%

Недосбор платежей в данном случае принимается равным 0%, т. е. предполагается, что будут заключаться договора аренды в которых будет предусматриваться страховой депозит на случай просрочки оплаты.

4.3.4. Расчет ставки капитализации

Для определения ставки капитализации для объекта в настоящей работе оценщик использовал публикуемую в справочнике информацию.

Ставка капитализации взята на основании «Справочник оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфер Л.А. «Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода где:

**Значения ожидаемой текущей доходности
недвижимости на ближайшие 5 лет, усредненные по
городам России, и границы доверительных интервалов**

Таблица 58

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,6%	10,9%	12,3%
2. Специализированные высококласные складские объекты	11,9%	11,1%	12,7%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	11,7%	11,0%	12,4%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	10,9%	10,0%	11,8%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	12,3%	11,5%	13,0%

Принимается среднее значение ставки капитализации для универсальных производственно-складских объектов. Ставка капитализации равняется: 11,6%

4.3.5. Расчет текущей стоимости Объекта оценки.

Процедура расчета текущей стоимости представляет собой определение стоимости объекта по состоянию на дату оценки и приводится в таблицах 15-16.

Расчет ЧОД для части здания №16

Таблица 14

Арендная ставка	P	5616,6
Общая площадь	S	3 166,20
Валовой доход годовой	$P \times S$	17 783 278,92
Поправка на недозагрузку	%	13,30%
Поправка на недозагрузку	Руб.	2 365 176,10
Валовый доход годовой с учетом поправки на недозагрузку	ВД - Пн	15 418 102,82
Убытки от не платежей	%	1
Эффективный валовой доход	ВДпн - У	15 418 102,82
Чистый операционный доход, руб.	Эвд -Р	15 418 102,82

Расчет ЧОД для части здания №50

Таблица 15

Арендная ставка	P	5616,6
Общая площадь	S	1249,9
Валовой доход годовой	$P \times S$	7 020 188,34

Поправка на недозагрузку	%	13,30%
Поправка на недозагрузку	Руб.	933 685,05
Валовый доход годовой с учетом поправки на недозагрузку	ВД - Пн	6 086 503,29
Убытки от не платежей	%	1
Эффективный валовой доход	ВДпн - У	6 086 503,29
Чистый операционный доход, руб.	Эвд -Р	6 086 503,29

Итоговая стоимость по доходному подходу

Таблица 16

Наименование	Чистый операционный доход (ЧОД), руб.	Коэффициент капитализации (Ккап)	Справедливая стоимость (СС) округленно, руб.
Справедливая стоимость Части здания: корпус №16	15 418 102,82	11,6%	132 914 679,48
Справедливая стоимость Части здания: корпус №50	6 086 503,29	11,6%	52 469 855,95
ИТОГО			185 384 535,43

4.4.Определение справедливой стоимости земельного участка

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО ЗАТРАТНОМУ ПОДХОДУ.

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

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

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

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ.

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

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

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

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ.

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

При использовании сравнительного подхода Оценщиком были предприняты следующие шаги:

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

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

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

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

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

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

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

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

Расчет стоимости земельного участка.

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

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

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

Выбор единицы сравнения

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

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

Таблица 17 Расчет справедливой стоимости земельных участков

Элемент сравнения	Единиц а измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Цена предложения	руб.		5 000 000	100 000 000	373 750 000
Источник информации			https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-himki-180787810	https://khimki.cian.ru/sale/commercial/200604228/	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-himki-254181653
Единица сравнения	Сот.				
Цена предложения	руб		5 000 000	100 000 000	373 750 000
Общая площадь, сот.	сот	20,24;12,03	7	137	575
Цена за ед. площади	руб/сот		714 285,71	729 927,01	650 000
Корректировки		(Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому)			
Право собственности		полное	полное	полное	полное
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/сот		714 285,71	729 927,01	650 000
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/сот		714 285,71	729 927,01	650 000
Торг			Торг	Торг	Торг
Корректировка	%		-12%	-12%	-12%
Скорректированная цена	руб/сот		628 571,42	642 335,77	572 000,00
Дата продажи (дата оценки)		март 19	март 19	март 19	март 19
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/сот		628 571,42	642 335,77	572 000,00
Операционная аренда		Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб/сот		628 571,42	642 335,77	572 000,00
Местоположение		Московская область, г.Химки, ул. Рабочая, д.2а	Набережный проезд, 5, Химки, Московская область	Московская область, Химки, мкр. Новые Химки	Московская область, Химки, Лихачёвское шоссе, 10, Химки, Московская область

Элемент сравнения	Единиц а измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/сот		628 571,42	642 335,77	572 000,00
Физические характеристики					
Общая площадь, сот.	сот	20,24;12,03	7	137	575
Корректировка	%		0%	14,94%	21,95%
Скорректированная цена	руб/сот		628 571,42	738 300,73	697 554,00
Назначение		для строительства и эксплуатации административн о- производственн ых зданий	Промышленные земли	Промышленные земли	Промышленные земли
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/сот		628 571,42	738 300,73	697 554,00
Инженерные коммуникации					
Корректировка	%	по границе	по границе	по границе	по границе
Скорректированная цена с учетом развитой инфраструктуры вокруг объектов аналогов	руб/сот		628 571,42	738 300,73	697 554,00
Цена за ед. общей площади с учетом не развитой инфраструктуры вокруг объекта оценки	руб/сот		688 142,05		
Цена за ед. общей площади	руб/ кв.м		6 881,42		

Объяснение вносимых корректировок:

Поправка на торг:

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

Корректировка на разницу между стоимостью предложения и ценой продажи была определена по данным «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга» (СРД 22 2018 г.) под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича. В связи с тем, что Химки располагаются в непосредственной близости от Москвы, то оценщик брал корректировки для Москвы, так как Химки являются крупным городом. А в справочниках для Московской области указаны данные по городам меньше. Поэтому значения корректировок в Москве брались для объекта в Химках.

Значение скидки на торг по городам

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	4-8 (6)	7-9 (8)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	9-14 (11,5)
Екатеринбург	4-6 (5)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	7-10 (8,5)	7-9 (8)	10-14 (12)	10-14 (12)
Краснодар	3-4 (3,5)	6-9 (7,5)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Москва	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-9 (7)	8-12 (10)	6-8 (7)	10-12 (11)	6-10 (8)	10-14 (12)	12-14 (12)

Корректировка на уторгование принята на уровне -12%.

Общая площадь

Объект оценки отличаются площадью от объектов аналогов.

Следует ввести корректировку на основании данных СБОРНИКА КОРРЕКТИРОВОК Сегмент «Земельные участки» по состоянию на 01.01.2017, где:

- ВРИ 2,4 (под индивидуальное жилищное строительство, дачи, сады, огороды)
- ВРИ 5,6,7 (торгово-офисную, гостиничную и административную недвижимость)
- ВРИ 3,9,13 (производственно-складскую недвижимость, гаражную застройку и участки сопутствующие производственно-складскому назначению)

Таблица 39. Матрица корректировок фактора масштаба для ВРИ 3,9,13

Объект оценки	свыше 500 000	от 50 000 до 500 000	от 10 000 до 50 000	от 5 000 до 10 000	от 1 000 до 5 000	до 1 000
Объект-аналог						
свыше 500 000	1,00	1,07	1,15	1,23	1,27	1,29
от 50 000 до 500 000	0,94	1,00	1,08	1,16	1,20	1,22
от 10 000 до 50 000	0,87	0,92	1,00	1,08	1,12	1,14
от 5 000 до 10 000	0,82	0,86	0,92	1,00	1,04	1,06
от 1 000 до 5 000	0,79	0,83	0,89	0,96	1,00	1,02
до 1 000	0,78	0,82	0,87	0,94	0,98	1,00

Таблица 18

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, соток	20,24;12,03	7	137	575
Общая площадь, кв.м.	Меньше 1 000	700	13 700	57 500
Коэффициент	1	1	0,87	0,82
Корректировка		0%	14,94%	21,95%

Корректировка = C_{00}/C_a

Операционная аренда

Отсутствует, как и у объектов аналогов. Корректировка равна 0

Местоположение

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

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

Категория земель, разрешенное использование

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

Местоположение по отношению к инженерным системам и коммуникациям Земельный участок объекта оценки гипотетически рассматривался как свободный, также как и подобранные объекты-аналоги, поэтому корректировка на наличие коммуникаций на участке не требуется (по границе проходят электроснабжение, водоснабжение и канализация). Корректировка не требуется.

Право собственности

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

Дата предложения (изменение цен предложения во времени)

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

Таблица 19

1	2	3	4	5=4*3
Кадастровый №	Ближайший н.п.	Площадь, кв.м.	Стоимость 1 кв.м., рубли	Справедливая стоимость участка
50:10:010302:0053	Московская область, г.Химки, ул. Рабочая, д.2а	2024	6 881,42	13 927 994,08
50:10:010302:0052	Московская область, г.Химки, ул. Рабочая, д.2а	1203	6 881,42	8 278 348,26
Итого				22 206 342,34

5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Заключительным этапом определения справедливой стоимости оцениваемых объектов является итоговое согласование стоимостных показателей, полученных при помощи использованных подходов оценки. Целью сведения результатов является определение наиболее вероятной стоимости оцениваемых объектов на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков проведенных расчетов. Выбор итоговых значений весовых коэффициентов для рассматриваемых методов осуществлялся на основе реализации техники метода анализа иерархий³. 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 20

Показатель	1	2	3	4	5	6	Вектор приоритета
учет влияния текущей рыночной ситуации на дату оценки	1,000	1,00 0	1,00 0	1,00 0	1,00 0	1,00 0	0,16667
наличие необходимой информации для реализации метода	1,000	1,00 0	1,00 0	1,00 0	1,00 0	1,00 0	0,16667
достоверность имеющейся информации	1,000	1,00 0	1,00 0	1,00 0	1,00 0	1,00 0	0,16667
учет специфических особенностей объекта оценки	1,000	1,00 0	1,00 0	1,00 0	1,00 0	1,00 0	0,16667
учет влияния возможных рисков при определении стоимости	1,000	1,00 0	1,00 0	1,00 0	1,00 0	1,00 0	0,16667
отражение тенденции развития рыночной ситуации	1,000	1,00 0	1,00 0	1,00 0	1,00 0	1,00 0	0,16667

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

Таблица 21

Часть здания: корпус №16	
Подходы.	Результирующий вектор приоритетов
Сравнительный подход	0,5
Доходный подход	0,5
Затратный подход	Не применялся

Таблица 22

Часть здания: корпус №50	
Подходы.	Результирующий вектор приоритетов

³ Расчет проводился с использованием программы "Анализ иерархий" НИЦ "Нейросплав".

Сравнительный подход	0,5
Доходный подход	0,5
Затратный подход	-

Таблица 23

Земельный участок, общей площадью 2 024 кв.м.	
Подходы.	Результирующий вектор приоритетов
Сравнительный подход	1,00
Доходный подход	-
Затратный подход	-

Таблица 24

Земельный участок, общей площадью 1 203 кв.м.	
Подходы.	Результирующий вектор приоритетов
Сравнительный подход	1,00
Доходный подход	-
Затратный подход	-

Итоговый результат стоимости объекта оценки

Наименование	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Справедливая стоимость оцениваемого объекта, руб.	Справедливая стоимость оцениваемого объекта, руб. округленно
Часть здания: корпус №16	Не применялся	135 479 831,21	132 914 679,48	134 197 255,35	134 200 000
Часть здания: корпус №50	Не применялся	53 482 484,06	52 469 855,95	52 976 170,01	53 000 000
Земельный участок, общей площадью 2024 кв.м	Не применялся	13 927 994,08	Не применялся	13 927 994,08	13 900 000
Земельный участок, общей площадью 1203 кв.м	Не применялся	8 278 348,26	Не применялся	8 278 348,26	8 300 000
Итого				209 379 767,70	209 400 000

Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки, составляет, округленно:

209 400 000

(Двести девять миллионов четыреста тысяч) рублей,

в том числе:

Наименование	Справедливая стоимость округленно, рублей
Часть здания: корпус №16	134 200 000
Часть здания: корпус №50	53 000 000
Земельный участок, общей площадью 2 024 кв.м.	13 900 000
Земельный участок, общей площадью 1 203 кв.м.	8 300 000
Итого	209 400 000

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 отдельного участка, может отличаться от оценочной стоимости права собственности, определенной нами, вследствие таких факторов, как мотивы сторон, умение сторон вести переговоры, условия сделки (например, финансовые) и иные факторы, непосредственно относящиеся к особенностям конкретной сделки. Наша оценка не учитывала этих и других подобных факторов изменения цены.

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

6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

6.1. Нормативные документы

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

6.2. СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА И ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ

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

6.3. МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

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

7. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

Справедливая стоимость, понятие которой дано в Международном стандарте финансовой отчетности (IFRS 13) «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 27.06.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н): это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

Согласно IFRS 13 оценка справедливой стоимости осуществляется несколькими подходами:

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

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

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

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

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

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

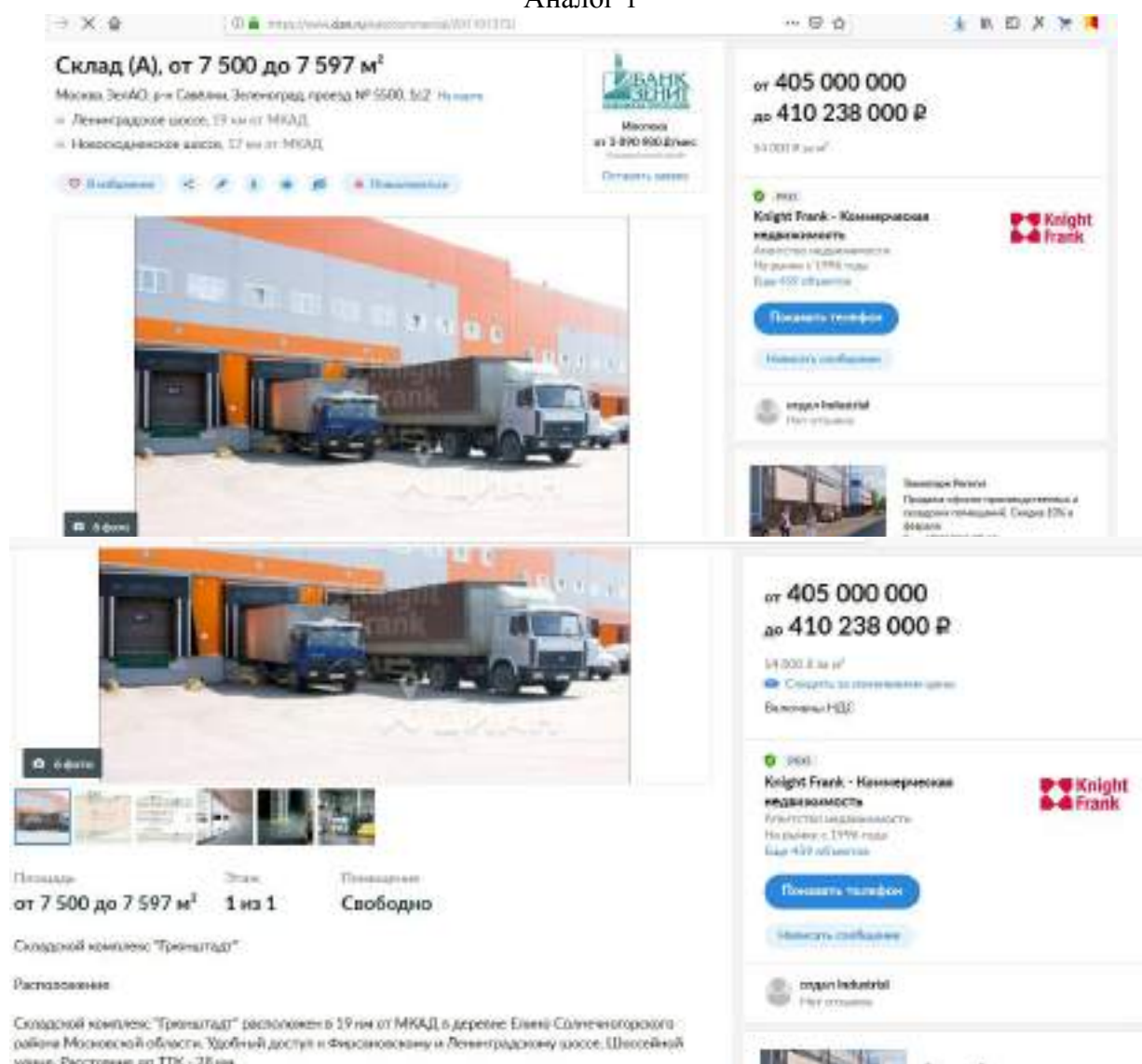
Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. (ФСО №1).

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

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

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

СКАНЫ СТРАНИЦ АНАЛОГОВ Аналоги по продаже складских помещений Аналог 1



Аналог 2

Склад, 7 650 м²

Московская область, Химки, мкр. Старая Химка, проезд Коммунальный, ДЗАС

- Ленинградское шоссе, 6 км от МКАД
- Москва-Санкт-Петербург, М-11 шоссе, 9 км от МКАД

[Посмотреть фото](#)
[Посмотреть видео](#)



4 фото

350 000 000 Р

45 750 Р за м²

УСН

ИД: 12677008
 Агентство недвижимости

[Позвонить телефону](#)
[Написать сообщение](#)



Продажа инвест-объекта
 ИЖС «Дачный домик» - более 34 000 м² земли, высота потолков от 3,2 м.
 Тел: (812) 126-21-99



4 фото

Площадь: 7 650 м²
Этаж: 1 из 3
Помещение: Свободно

Продажа склада класса "А" в Химках. Новый складской комплекс с офисными помещениями, бетонный пол с антивибрирующим покрытием, высота потолков 12 м. Все коммуникации ЦЕНТРАЛЬНЫЕ, вентиляция, пожарная сигнализация, система пожаротушения. Огороженная, круглосуточно охраняемая территория, земля 1,2 га в собственности. Площадь склада 6000 кв.м, офисов 1500 кв.м. Удаленность от МКАД 4 км., выезд на оживленную трассу Москва - Санкт-Петербург. Общественный транспорт: электричка, автобус, маршрутное такси. Земля, склад в собственности. На данный момент сидят арендаторы, долгосрочный договор на 5 лет, с августа 2017г. Подходит УСН, резидент-пассаж.

350 000 000 Р

45 750 Р за м²

[Скачать все технические данные](#)
 УСН

ИД: 12677008
 Агентство недвижимости

[Позвонить телефону](#)
[Написать сообщение](#)



Продажа инвест-объекта
 ИЖС «Дачный домик» - более 34 000 м² земли, высота потолков от 3,2 м.
 Тел: (812) 126-21-99

Аналог 3

Склад, 3 870 м²

в офисно-складском комплексе «на Шереметьевском шоссе, вл.Д»

Московская область, Химки, 12, Шереметьевское вл.Д на карте

- Павильонное шоссе, 17 км от МКАД
- Международное шоссе, 17 км от МКАД

[В избранное](#)
[←](#)
[↻](#)
[↑](#)
[⌵](#)
[⌶](#)
[Поделиться](#)



Александр Минин & ПАРТНЕРЫ
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2000 года
 Базы 48 объектов

[Показать телефон](#)
[Написать сообщение](#)

222 262 800 Р

37 433,4 кв.м²

Склады, не зарегистрированы цены

Включены НДС

Ирина
 от 2 115 082 Р/мес
 *оплата за аренду

Оставить заявку



7 фото

Площадь	Этаж	Помещение
3 870 м ²	3 из 3	Свободно

3-х этажное офисно-складское здание расположено в Химках, район с аэропортом Шереметьево, 100% складских (1500 кв.м) и 50% офисных помещений (1200 кв.м) сдаются под офисы транспортных и логистических компаний.
 Оставшиеся офисные площади находятся в стадии завершающих отделочных работ.
 Высота потолков в складских зонах 7 м. Системы отопления и вентиляции. Четверо ворот и две боковые двери.
 Огороженная территория. Охрана осуществляется ЧОП ГУАР. Пропускной режим осуществляется по спискам сотрудников.
 Свидетельство о собственности на здание и долгосрочный договор субаренды земельного участка - 94 сотки.

222 262 800 Р

37 433,4 кв.м²

Склады, не зарегистрированы цены

Включены НДС

Ирина
 от 2 115 082 Р/мес
 *оплата за аренду

Оставить заявку



Ирина
 от 2 115 082 Р/мес
 *оплата за аренду

Оставить заявку

АНАЛОГИ ПО АРЕНДЕ СКЛАДСКИХ ПОМЕЩЕНИЙ

Склад (В), 860 м²

Московская область, Химки, пер. Старые Химки д. Визулинское 24Б на карте
 - Ленинградское шоссе, 3 км от МКАД



559 000 Р/мес.
 7 800 Р за м² в год

PENNY LANE REALTY - Индустриальная недвижимость
 Агентство недвижимости
 На рынке с 1992 года
 Сдел 442 объектов

[Позвонить телефону](#)

[Написать сообщение](#)

Продажа Бизнес-центра
 ЖК «Новгород Палатин» Бизнес 34 300 кв.м., 12 этаж доп. Нарохово, Строительный двор.
 Тел.: +7(9) 210-79-21

Предлагаем рассмотреть на сайте застройщика (ЖК «НОВОГОРОД»)»

Предлагается в аренду склад 860 кв.м по Ленинградское шоссе, Химки в 3 км от МКАД.

Площадь не делится. Высота потолков от 14 м. Полы - антипыль. Доступные ворота в блоке: 3 шт на нулевом уровне.

Блок находится на 1 эт. Нагрузка пола 8,00 т/м2.

Отпариваемый, приточно-вытяжная вентиляция, канализация, 300 кВт, электр под окреной, бесплатный интернет.

Без комиссии ID 2097-5.

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы и получите объявление.

[Позвонить телефону](#)

Склад, 860 м²

559 000 Р/мес.
 7 800 Р за м² в год

PENNY LANE REALTY - Индустриальная недвижимость
 Агентство недвижимости
 На рынке с 1992 года
 Сдел 442 объектов

[Позвонить телефону](#)

[Написать сообщение](#)

Условия сделки			
Цена:	559 000 Р/мес.	Тип аренды:	Полная аренда
Стоимость:	7 800 Р за м² в год.	Срок аренды:	Длительный
Материал:	УСН	Инженерный класс аренды:	12 кв.м.

5 000 000 Р

Включено 23 150 руб. за...

Выбрать ипотеку (программу)

Земли промназначения, 7 соток

Новая Финляндия, Ленинградская область, Невский район, Санкт-Петербург

Получить:

Получить ипотеку онлайн

Готовые или строящиеся объекты недвижимости в Санкт-Петербурге и Ленинградской области. Вы можете выбрать участок для строительства дома, дачи, коттеджа, таунхауса, а также участок для размещения бизнеса. Участки находятся на берегу Финского залива, в живописной местности. Разнообразие предложений. Цены зависят от удаленности от центра, площади участка, наличия инфраструктуры.

Создать заявку **Распечатать** **Получить ипотеку** **Получить ипотеку**

Образцы документов для ипотеки

Информация о предложении

Тип: Участок

Расположение: Ленинградская область, Невский район, Санкт-Петербург

Площадь: 7 соток

Цена: 5 000 000 Р

Цена за сотку: 714 286 Р

Тип объекта: Земельный участок

Дата публикации объявления: 02.08.2018

Последнее обновление: 02.08.2018

СЕНСАЦИОННЫЙ MITSUBISHI OUTLANDER

СТАВКА 7,9% на 3 года

Получить ипотеку онлайн

99

Площадь
1.37 га

Категория
Участок поселений

Продажа участка с ГПЗУ под многофункциональный деловой центр, Химки.
5 км от МКАД по Ленинградскому шоссе.
Есть ГПЗУ, проект офисно-торгового комплекса до 80 000 кв.м.
По ПЗЗ г.о. Химки - многофункциональная зона, % застройки-55, этажность -17.
Участок расположен вдоль Ленинградского шоссе. Отличная транспортная доступность: 6 км до аэропорта Шереметьево (терминалы D и E).
Недалеко 2 ж/д станции: "Планерная" и "Химки".
Получены ТУ на подключение к сетям электричества, водоснабжению, водоотведению и ливневой канализации.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

100 000 000 Р

72 992 701 Р за га

PRO

Инвест-Недвижимость
Агентство недвижимости
На рынке с 2004 года
Еще 12 объектов

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

«Бизнес Федерация»
В продаже идеальные торговые помещения под арендный бизнес, от 63 м2. Доходность до 14%
Тел.: (495) 195-13-21

История от 940-469-8140

Оставить заявку

[Избранное](#)

[Пополнить](#)

2 фото

Войдите, чтобы добавлять в Избранное, сохранять заявки и писать сообщения

[Войти](#)

100 000 000 Р

72 992 701 Р за га

PRO

Инвест-Недвижимость
Агентство недвижимости
На рынке с 2004 года
Еще 12 объектов

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

«Бизнес Федерация»
В продаже идеальные торговые помещения под арендный бизнес, от 63 м2. Доходность до 14%
Тел.: (495) 195-13-21

ПРИЛОЖЕНИЕ 1.
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧИЕ ПРОВЕДЕНИЯ
ОЦЕНКИ


ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ“

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

Светлаков Василий Иванович

(фамилия, имя и отчество)

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

(орган, выдавший документ)

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

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

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

Президент

 С.А. Табакова

0021836 *

Диплом выдается государственными учреждениями
и профессионального образования



Диплом выдан _____
профессионального образования

Регистрационный номер: 0071



ДИПЛОМ
о профессиональном образовании

ПШ № 100148

Настоящий диплом выдан _____
в том, что он(а) _____
профессионального образования _____
_____ и _____
по _____

Государственный аттестационный институт решением от 30 ноября 2004
устанавливает право (соответствие квалификации) _____
_____ в области профессионального образования в сфере _____

Специальность: _____

Подпись: _____

Место: _____

Дата: _____

страхования ответственности оценщика

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Светлаков Василий Иванович
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	г. Москва, проезд Кадомцева, д.15, кв.23
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	15 000 (Пятнадцать тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «21» апреля 2018 г. по «20» апреля 2019 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляют оценочную деятельность: - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Договора:	1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование". 2. Заявление на страхование ответственности оценщика от 12.03.2018г.

(Гоманова Е.Ю.)

 (Чернов В.И.)

12 agosto 2018

**ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ
ЗАКАЗЧИКОМ ОЦЕНКИ**


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной регистрационной службы по Московской области

Дата выдачи: "01" сентября 2008 года

Документы-основания: Договор купли-продажи от 19.06.2008г

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев "Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Рождественский" под управлением ООО "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 (Правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР России за № 1080-94135522 от 15.11.2007)

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Часть здания: корпус №16 2-х этажный, общая площадь 3166,20 кв.м, адрес объекта: Московская область, г.Химки, ул.Рабочая, д.2а., пом.корпуса №16.

Кадастровый (или условный) номер: 50:10:01:01053:051:0002

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "01" сентября 2008 года сделана запись регистрации № 50-50-10/039/2008-308

Регистратор Колесникова Л. Ю.
МП



50 - НВН 493935

СО СОВЕРЕННОСТЬЮ №19-01-17
ОТ 22.01.2017г. ВПРАВУ №2

 **КОПИЯ
ВЕРНА**

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы по Московской области

Дата выдачи:

"01" сентября 2008 года

Документы-основания: Договор купли-продажи от 19.06.2008г

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев "Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Рождественский" под управлением ООО "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 (Правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР России за № 1080-94135522 от 15.11.2007)

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Часть здания: корпус №50, общая площадь 1249,90 кв.м, инв.№ 7297, адрес объекта: Московская область, г.Химки, ул.Рабочая, д.2а., пом.корпуса №50.

Кадастровый (или условный) номер: 50:10:01:01053:051:0002

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
"01" сентября 2008 года сделана запись регистрации № 50-50-10/039/2008-309

Регистратор

Колесникова Л. Ю.

МП



50-НВН-193934

ПО ДОВЕРЕННОСТИ №09-01-17
ОТ 11.01.2017г. ВАРШАВКА В.В.



КОПИЯ
ВЕРНА

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы по Московской области

Дата выдачи:

"01" сентября 2008 года

Документы-основания: Договор купли-продажи от 19.06.2008г

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев "Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Рождественский" под управлением ООО "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 (Правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР России за № 1080-94135522 от 15.11.2007)

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства и эксплуатации административно-производственных зданий, общая площадь 2024 кв. м, адрес объекта: Московская область, г.Химки, ул.Рабочая, д.2в

Кадастровый (или условный) номер: 50:10:010302:0053

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "01" сентября 2008 года сделана запись регистрации № 50-50-10/039/2008-311

Регистратор

Колесникова Л. Ю.

МП



50. НВН 493933

ВО ДОВЕРНОСТИ № 19-01-17-1
ОТ 01.09.2017г. Лист № 1 из 1



КОПИЯ
ВЕРНА

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости
На основании запроса от 08.08.2017 г., поступившего на рассмотрение 08.08.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок	
(на объект недвижимости)	
Лист № _____	Всего листов раздела 1: _____
09.08.2017 № 77/100/341/2017-5659	
Кадастровый номер:	50:10:0010302:52
Номер кадастрового квартала:	50:10:0010302
Дата присвоения кадастрового номера:	13.12.2007
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, г. Химки, ул. Рабочая, дом 2а
Площадь:	1203 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	7649852.94
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Для строительства и эксплуатации административно-производственных зданий
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Баранова Ирина Анатольевна
ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ	
(подпись, наименование должности)	
Варварова Е. В.	
ИНЖЕНЕР 4 КАТЕГОРИИ	
ПУЧИННА Л.Б.	

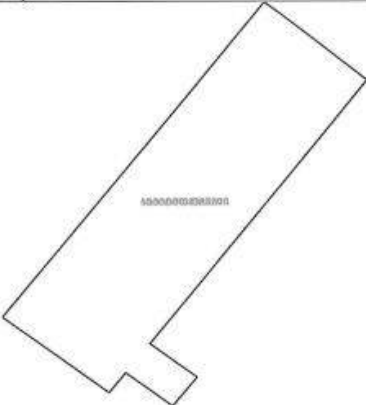


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок	
(на объект недвижимости)	
Лист № _____	Всего листов раздела 2: _____
09.08.2017 № 77/100/341/2017-5659	
Кадастровый номер:	50:10:0010302:52
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владельцы инвестиционных паев "Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Рождественский" под управлением ООО "Управляющая компания "Прагма Капитал"
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 50-50-10/039/2008-310 от 01.09.2008
3. Документы-основания:	3.1. сведения не предоставляются
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.1.1. вид:	Доверительное управление, Московская область, г. Химки, ул. Рабочая, д.2а, кад. № 50:10:010302:0052, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства и эксплуатации административно-производственных зданий, общая площадь 1203 кв. м
дата государственной регистрации:	01.09.2008
номер государственной регистрации:	50-50-10/039/2008-310
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 15.11.2007 по 30.04.2008
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", ИНН: 7718581523
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Рождественский" под управлением ООО "Управляющая компания "Прагма Капитал" зарегистрированы ФСФР России от 15.11.2007 №1080-94135522
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ	
(подпись, наименование должности)	
Варварова Е. В.	
ИНЖЕНЕР 4 КАТЕГОРИИ	
ПУЧИННА Л.Б.	



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(код объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 3	Всего листов раздела 3:	Всего разделов:
09.08.2017	№ 77/100/341/2017-5659		
Кадастровый номер:		50:10:0010302:52	
План (чертеж, схема) земельного участка:			
			
Масштаб 1:		Условные обозначения:	
ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ		Варварова Е. В.	
(подпись)		(подпись)	
М.П.		ИНЖЕНЕР 11 КАТЕГОРИИ	
(подпись)		(подпись)	
М.П.		ИНЖЕНЕР 11 КАТЕГОРИИ	
(подпись)		(подпись)	

15 АВГ 2017

Регистрационный номер: 77/100/341/2017-5659
УИН: 32187707170103442201

Лист № 1 Всего листов: 2

1. Запрос о предоставлении сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости в МФЦ Района Марьино, ЮВАО (полное наименование органа регистрации прав или многофункционального центра)	2. 2.1. регистрационный № <u>77/100/341/2017-5659</u> 2.2. количество листов запроса <u>2</u> 2.3. количество прилагаемых документов <u>1</u>/ листов в них <u>1</u> 2.4. Ф.И.О., подпись <u>Полкова А. В.</u> 2.5. дата <u>«08» августа 2017 г.</u>
1.1. Прошу предоставить сведения:	
☒ объект недвижимости: вид: ☒ земельный участок: кадастровый номер <u>50:10:010302:0052</u> адрес: <u>обл. Московская, г. Химки, ул. Рабочая, д. 2А</u> в виде: ☒ выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	
1.2. Форма предоставления сведений:	
☒ в виде бумажного документа ☐ в виде электронного документа	
1.3. Способ получения сведений из Единого государственного реестра недвижимости	
☒ В многофункциональном центре предоставления государственных и муниципальных услуг в виде бумажного документа, составленного многофункциональным центром и подтверждающего содержание электронных документов, направленных в многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг по результатам предоставления государственной услуги органом регистрации прав: МФЦ Района Марьино, ЮВАО	
3. Сведения о заявителе (физическом лице, арбитражном управляющем, нотариусе, судебном приставе-исполнителе)	
фамилия, имя, отчество: Барина Ирина Анатольевна документ, удостоверяющий личность: Паспорт гражданина Российской Федерации, серия 45 08 № 161992, дата выдачи «16» августа 2005 г., кем выдан документ, удостоверяющий личность: ОВД района Марьиноский парк города Москвы	
6. Документы, прилагаемые к запросу:	
1. Чек от 12.07.2017 № 22 (400,00 руб. Барина Ирина Анатольевна), чек расположен в деле 77/100/341/2017-5110	
8. Подтверждаю свое согласие, а также согласие представляемого мною лица, на обработку персональных данных (сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных, а также иных действий, необходимых для обработки персональных данных в рамках предоставления органами регистрации прав, в соответствии с законодательством Российской Федерации государственных услуг), в том числе в автоматизированном режиме, включая принятие решений на их основе органом регистрации прав, в целях предоставления государственной услуги.	
9. Подпись и иная информация:	
Настоящим подтверждаю: сведения, включенные в запрос, относящиеся к моей личности и представляемому мною лицу, а также внесенные мною ниже, достоверны; документы (копии документов), приложенные к запросу, соответствуют требованиям, установленным законодательством Российской Федерации, на момент представления запроса эти документы действительны и содержат достоверные сведения;	



Код платежа: 5245-0717-0000-3332-204

ДОГОВОР № 03-10-18-1
аренды нежилого помещения

город Химки,
Московская область

«24» октября 2018 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Рождественский» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», в лице Генерального директора Кулика Дмитрия Станиславовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Стройэксплуатация №2», в лице Генерального директора Романова Владимира Викторовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны,

совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее именуется – «Договор») о нижеследующем:

СТАТЬЯ 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору Арендодатель обязуется передать Арендатору за плату во временное владение и пользование недвижимое имущество, указанное в Приложении № 1 к настоящему договору (Перечень недвижимого имущества), далее по тексту Договора и приложений к нему именуемое «Объект аренды».

1.2. Объект аренды будет использоваться Арендатором для целей ведения предпринимательской деятельности.

1.3. Схема Объекта аренды приведена в Приложении № 2 к настоящему договору, являющейся неотъемлемой частью Договора.

1.4. Арендатор гарантирует, что не является участником ООО «УК «Прагма Капитал», основным и (или) преобладающим обществом участника ООО «УК «Прагма Капитал», дочерним или зависимым обществом ООО «УК «Прагма Капитал», а также владельцем паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Рождественский» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал».

СТАТЬЯ 2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. Предоставить Арендатору Объект аренды для использования в целях, указанных в п. 1.2. настоящего договора и передать его Арендатору по акту приема-передачи не позднее даты, указанной в п. 6.1. Договора.

2.1.2. Принимать все необходимые меры по устранению последствий аварий, происшедших по вине Арендодателя. Причины аварий и величина ущерба фиксируются представителями Сторон в специальном акте, составленном в день обнаружения аварии.

2.1.3. Производить капитальный ремонт Объекта аренды за свой счет, предварительно уведомив Арендатора о сроке его проведения. Под капитальным ремонтом подразумевается капитальный ремонт, как он определен в пункте 14.2. статьи 1. Градостроительного кодекса РФ.

2.2. Арендодатель имеет право:

2.2.1. Осуществлять проверку исполнения Арендатором условий настоящего договора, в том числе целевого использования Арендатором Объекта аренды в любое удобное для Арендодателя время.

2.2.2. Запрашивать у Арендатора копии документов, заверенные надлежащим образом: учредительных документов; свидетельства о государственной регистрации Арендатора; свидетельства о постановке на налоговый учет; документы, подтверждающие полномочия руководителя Арендатора, а также лиц, имеющих право подписывать документы от имени Арендатора, в т.ч. настоящий договор; сведения о единоличном исполнительном органе (включая данные паспорта единоличного исполнительного органа); сведения о структуре органов управления, составе учредителей (участников) юридического лица; лицензий и сертификатов на виды деятельности, осуществляемые Арендатором на арендуемом объекте, при условии, если данные виды деятельности подлежат обязательному лицензированию и/или сертификации; список работников Арендатора с указанием фамилии, имени,

отчества и должности; список лиц, уполномоченных Арендатором принимать счета и иную корреспонденцию от Арендодателя, заверенный печатью Арендатора.

2.2.3. Применять к Арендатору меры ответственности, предусмотренные статьей 4 настоящего договора.

2.2.4. Осуществлять иные права, предусмотренные Договором и действующим законодательством.

2.3. Арендатор обязуется:

2.3.1. Принять Объект аренды по акту приема-передачи не позднее даты, указанной в п. 6.1. Договора и использовать его по назначению, в соответствии с п. 1.2. настоящего договора.

2.3.2. По запросу Арендодателя незамедлительно представлять последнему копии документов, указанных в п.2.2.2. настоящего договора.

2.3.3. Содержать Объект аренды в нормальном санитарном состоянии, депонировать (размещать, складывать) любой мусор, отходы, макулатуру, скрап и другие виды отходов (далее именуются «отходы») только на обозначенных для этого местах, в частности, не размещать отходы в вестибюлях, коридорах или у входа в помещения Объекта аренды, соблюдать требования Госсанэпиднадзора и Госпожнадзора, обеспечивать пожарную безопасность и безопасное состояние электропроводки в течение периода пользования Объектом аренды.

Арендодатель не несет ответственности за нарушения установленных правил техники безопасности при осуществлении Арендатором своей деятельности и причинения в связи с этим вреда имуществу или здоровью каких-либо лиц.

2.3.4. Своевременно вносить арендную плату и другие платежи в соответствии со статьей 3 Договора.

2.3.5. За свой счет осуществлять ремонт электротехнического, сантехнического и иного оборудования, и иных инженерных систем, эксплуатационные и пусконаладочные мероприятия системы отопления и водонагревательного оборудования, текущие ремонтные работы оборудования и системы отопления, крыши, устранять подтопления в подвальных помещений на Объекте аренды.

2.3.6. Устранять повреждения, причиненные Объекту аренды в процессе его использования, нести расходы, возникшие в результате аварий, допущенных по вине Арендатора или его посетителей, а так же субарендаторов.

2.3.7. Не производить, реконструкцию и другие капитальные работы на Объекте аренды, в том числе: перенос несущих конструкций и перегородок, вызванные потребностями Арендатора, без письменного согласия Арендодателя.

2.3.8. В любое время, безусловно, и беспрепятственно допускать на Объект аренды представителей Арендодателя, с целью осуществления проверки его состояния (технического, санитарного) и целевого использования (п.1.2. настоящего договора).

2.3.9. При освобождении Объекта аренды, передать без возмещения затрат Арендатору все произведенные им с согласия Арендодателя, либо без его согласия улучшения и неотделимые без вреда от конструкций Объекта аренды.

2.3.10. Нести ответственность за своих работников и посетителей, включая прибывших на автотранспорте.

2.3.11. По окончании срока действия настоящего договора, Арендатор обязан принять меры к освобождению Объекта аренды и возвратить его Арендодателю в последний день срока действия настоящего Договора в порядке, установленном статьей 8 Договора.

2.3.12. В случае смены Арендатором своего места нахождения в соответствии с учредительными документами или изменения банковских реквизитов, указанных в настоящем договоре, Арендатор обязан незамедлительно уведомить об этом Арендодателя в письменной форме, не позднее 10 (Десяти) дней со дня изменения вышеуказанных данных.

2.4. Арендатор имеет право:

2.4.1. Досрочного расторжения настоящего договора в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

2.4.2. Сдавать Объект аренды, как в целом, так и частично в субаренду без предварительного письменного согласия Арендодателя, при этом Арендатор обязан направить сведения о субарендаторе Арендодателю не позднее 5(пяти) рабочих дней с даты заключения соответствующего договора.

2.5. Арендатор не имеет права:

2.5.1. Хранить (включая временное размещение) на Объекте аренды взрывчатые, взрыво-, пожароопасные, включая легковоспламеняющиеся вещества, иные опасные вещества (в рамках понятий ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов»), наркотические средства и психотропные вещества (в рамках понятий ФЗ «О наркотических средствах и психотропных веществах»), оружие (в рамках понятий ФЗ «Об оружии»).

2.5.2. Распоряжаться, включая отчуждение, правами аренды по настоящему договору любыми способами, в том числе уступать право аренды, вносить право аренды в уставный (складочный) капитал хозяйственных обществ (товариществ), иных организаций, кроме случаев установленных настоящим договором.

СТАТЬЯ 3. ЦЕНА ДОГОВОРА, ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ, ОБЕСПЕЧИТЕЛЬНЫЙ ПЛАТЕЖ

3.1. Стороны согласовали цену и порядок оплаты за владение, и пользование Объектом аренды путем подписания протокола согласования договорной цены, являющийся Приложением № 3 к настоящему договору.

3.2. Коммунальные и эксплуатационные расходы, в том числе связанные с организацией контрольно-пропускного режима сторонними организациями на территории места нахождения Объекта аренды не включены в арендную плату и оплачиваются Арендатором, на основании показаний счетчиков, установленных за счет Арендатора, либо отдельно на основании договоров Арендатора с поставщиками услуг.

3.3. Арендодатель имеет право выставлять Арендатору счета по возмещению дополнительных расходов, связанных с содержанием Объекта аренды, произведенных им по соглашению сторон в связи с особенностями деятельности Арендатора, которые подлежат оплате Арендатором в течение 3 (трех) календарных дней с даты выставления счета.

СТАТЬЯ 4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. За просрочку оплаты арендной платы Арендодатель имеет право потребовать от Арендатора уплаты пени в размере 0,03 % (Ноль целых три сотых процента) от неоплаченной суммы за каждый день просрочки.

4.2. Арендодатель и Арендатор полностью освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если это неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы. При этом Сторона, в отношении которой произошли указанные обстоятельства, обязана не позднее 6 (Шести) дней уведомить другую Сторону об их наступлении. В случае не уведомления о наступлении обстоятельств непреодолимой силы, указанные обстоятельства не принимаются другой Стороной во внимание и Стороны не освобождаются от ответственности за неисполнение своих обязательств по настоящему договору. В случае, если обстоятельства непреодолимой силы будут действовать более трех месяцев настоящий договор признается Сторонами прекратившим свое действие по истечении трех месяцев с момента получения уведомления об их наступлении.

4.3. Все помещения Объекта аренды должны быть доступны специализированным службам по ликвидации аварий в любое время суток.

4.4. Уплата неустойки по настоящему договору не освобождает Арендатора от выполнения обязательств по настоящему договору и устранения допущенных нарушений.

4.5. За неисполнение и ненадлежащее исполнение настоящего договора, в случаях, не предусмотренных Договором, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.6. Оплата неустойки и возмещение убытков, возникших в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендодателем своих обязательств по настоящему договору, осуществляются за счет собственных средств Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал».

СТАТЬЯ 5. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

5.1. Настоящий договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон.

5.2. Арендодатель вправе во внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего договора путем направления соответствующего уведомления Арендатору, а Договор считается прекращенным по окончании дня получения Арендатором такого уведомления в случаях:

5.2.1. Ухудшения Арендатором Объекта аренды. Под ухудшением Объекта аренды в целях настоящего договора понимается совершение Арендатором действий, в результате которых произошло разрушение несущих (капитальных) конструкций Объекта аренды;

5.2.2. Нарушения Арендатором условий, предусмотренных п.2.5. настоящего договора.

5.3. Арендатор вправе отказаться от Договора аренды путем направления соответствующего уведомления Арендодателю, а Договор считается прекращенным по истечении 30 (Тридцати) календарных дней с даты получения такого уведомления.

5.4. Все изменения, дополнения и соглашения к настоящему договору имеют силу, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

5.5. Все приложения указанные в тексте настоящего договора являются его неотъемлемой частью.

СТАТЬЯ 6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

6.1. Настоящий договор признается заключенным с даты подписания, а права и обязанности Сторон, предусмотренные Договором возникают с 01.11.2018 г. Срок действия Договора составляет 11 (Одиннадцать) календарных месяцев с даты, возникновения у Сторон прав и обязанностей по Договору.

6.2. По истечении срока действия настоящего договора, при отсутствии возражений Сторон направленных на прекращение Договора и оснований, указанных в п. 5.2. настоящего договора, Договор считается заключенным между Сторонами на условиях настоящего договора, на срок указанный в п. 6.1. Договора со дня следующего за днем истечения срока действия Договора.

СТАТЬЯ 7. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

7.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами из настоящего договора или в связи с ним, регулируются путем переговоров с применением претензионного порядка. При этом срок ответа на претензию составляет 7 (семь) календарных дней, следующих за датой получения другой Стороной претензии.

7.2. При не урегулировании споров и разногласий путем переговоров, с применением претензионного порядка, возникающих из настоящего договора или в связи с ним, в том числе, касающихся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, такой спор подлежит разрешению в Арбитражном суде Московской области.

СТАТЬЯ 8. ПОРЯДОК ВОЗВРАТА АРЕНДОВАННОГО ПОМЕЩЕНИЯ

8.1. Возврат Объекта аренды осуществляется не позднее последнего дня срока аренды, предусмотренного п. 6.1. Договора. В дату прекращения срока действия Договора Арендатор обязан освободить и передать Арендодателю Объект аренды в состоянии указанном в акте приема-передачи Объекта аренды, с учетом естественного (нормального) износа со всеми произведенными неотделимыми улучшениями, при этом коммуникации и оборудование должны быть переданы Арендодателю в состоянии, позволяющем их дальнейшую эксплуатацию.

Передача Объекта аренды оформляется актом возврата Объекта аренды, дата подписания которого является датой фактического окончания владения и пользования Объектом аренды и прекращения начисления арендной платы.

8.2. Все неотделимые улучшения Объекта аренды по окончании срока действия договора или при расторжении Договора передаются в собственность Арендодателя, стоимость неотделимых улучшений не подлежит возмещению Арендодателем. Любые отделимые улучшения, произведенные Арендатором и согласованные с Арендодателем, будут принадлежать Арендатору на праве собственности и должны быть демонтированы Арендатором не позднее даты возврата Объекта аренды без ущерба его состоянию. Отделимые улучшения Арендатора могут быть переданы Арендатором в собственность Арендодателя по соглашению Сторон.

СТАТЬЯ 9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

9.1. Настоящий договор составлен на русском языке в 4 (Четырех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

9.2. Любые изменения и дополнения к Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны Сторонами или надлежаще уполномоченными на то представителями Сторон.

9.3. Приложения к настоящему договору, оформленные в письменной форме, являются его неотъемлемой частью.

9.4. Уведомления и(или) сообщения в письменной форме могут направляться Сторонами друг другу как с использованием услуг почтовой связи, так и по электронной почте, указанной в статье 10 Договора. При этом Стороны подтверждают, что уведомления и(или) сообщения, поступающие по электронной почте считаются исходящими от Стороны - отправителя при одновременном соблюдении следующих условий:

9.4.1. Уведомление и(или) сообщение было отправлено Стороной – отправителем с электронной почты Стороны - отправителя, указанной в статье 10 Договора.

9.4.2. Уведомление и(или) сообщение отправлено Стороной – получателю на электронную почту Стороны - получателя, указанную в статье 10 Договора.

9.4.3. Уведомление и(или) сообщение должно соответствовать требованиям, установленным в ст. 6 Федерального закона от 06.04.2011 N 63-ФЗ «Об электронной подписи» если оно направляется Стороной в виде отдельного документа или пакета документов.

9.5. Уведомления и(или) сообщения считаются полученными Стороной - получателем только при одновременном соблюдении условий, указанных в п. 9.4.1 – 9.4.3 Договора.

9.6. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

СТАТЬЯ 10. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

ООО «УК «Прагма Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рождественский»

Адрес регистрации: 172200, Тверская область, Селижаровский район, пгт Селижарово, ул. Ленина, д.3а
ИНН 7718581523, КПП 693901001, ОГРН 1067746469658

р/с 40701810900000000078 в «СДМ-БАНК» (ПАО), г. Москва

к/с № 30101810845250000685 в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу

БИК 044525685

Электронная почта: info@pragmacapital.ru

Генеральный директор



Д.С. Кулик

АРЕНДАТОР:

ООО «Стройэксплуатация №2»

ОГРН: 1177746361374 ИНН: 7725367288 КПП: 772501001

Р/с №: 40702810970010018885

Банк: МОСКОВСКИЙ ФИЛИАЛ АО КБ "МОДУЛЬБАНК"

БИК: 044525092

К/с №: 30101810645250000092

Адрес регистрации: 115191, г. Москва, ул. 2-я Рошинская, д.4 пом.1А комн.1

Электронная почта: romanovv@gmail.com

Генеральный директор



В.В. Романов

Перечень недвижимого имущества

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Рождественский» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», в лице Генерального директора Кулика Дмитрия Станиславовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Стройэксплуатация №2», в лице Генерального директора Романова Владимира Викторовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны» согласовали перечень недвижимого имущества к договору аренды нежилого помещения № 03-10-18-1 от «24» октября 2018 года.

1. Арендодатель обязуется передать Арендатору за плату во временное владение и пользование, следующее недвижимое имущество:

1.1. Нежилые помещения в здании с условным номером: 50:10:01:01053:051:0002, расположенные по адресу: Московская область, город Химки, ул. Рабочая, дом 2а, корпус № 50, согласно поэтажному плану: первый этаж, помещения № 3-5, 7-32, общей площадью 928,1 квадратных метра, далее именуется «Объект аренды-1».

1.2. Нежилые помещения в здании с условным номером: 50:10:01:01053:051:0002, расположенные по адресу: Московская область, город Химки, ул. Рабочая, дом 2а, корпус 16, согласно поэтажному плану: подвальный этаж, помещения № 1-12; первый этаж, помещения № 1-25, 27-29; общая площадь которых составляет 1746,1 квадратных метра, далее именующиеся «Объект аренды-2».

2. Объект аренды-1 на момент заключения настоящего договора принадлежит владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Рождественский» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» на праве общей долевой собственности (свидетельство о праве собственности серии 50 НВ № 493934 от 01 сентября 2008 года), не обременен правами со стороны третьих лиц, за исключением ограничения (обременения) в виде доверительного управления Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал».

3. Объект аренды-2 на момент заключения настоящего договора принадлежит владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Рождественский» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» на праве общей долевой собственности (свидетельство о праве собственности серии 50 НВ № 493935 от 01 сентября 2008 года), не обременен правами со стороны третьих лиц, за исключением ограничения (обременения) в виде доверительного управления Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал».

6. В остальном, что не предусмотрено настоящим перечнем недвижимого имущества Стороны руководствуются положениями Договора.

7. Настоящий перечень недвижимого имущества составлен на русском языке в 4 (Четырех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

Арендодатель:
Генеральный директор
ООО «УК «Прагма Капитал» Д.У. ЗПИФ
недвижимости «Рождественский»



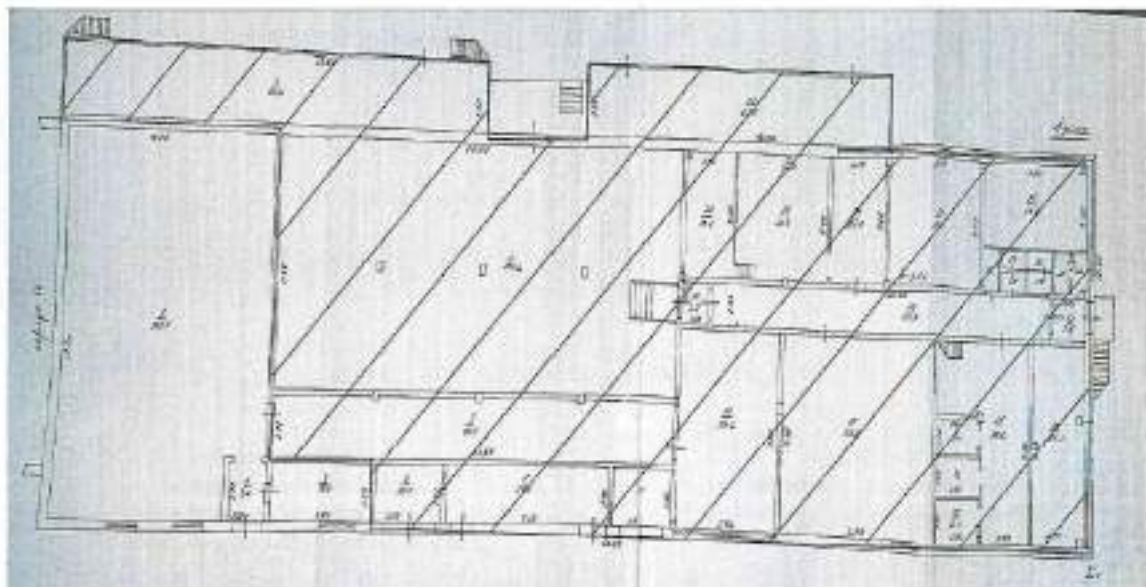
Кулик Д.С.

Арендатор:
Генеральный директор
ООО «Стройэксплуатация №2»



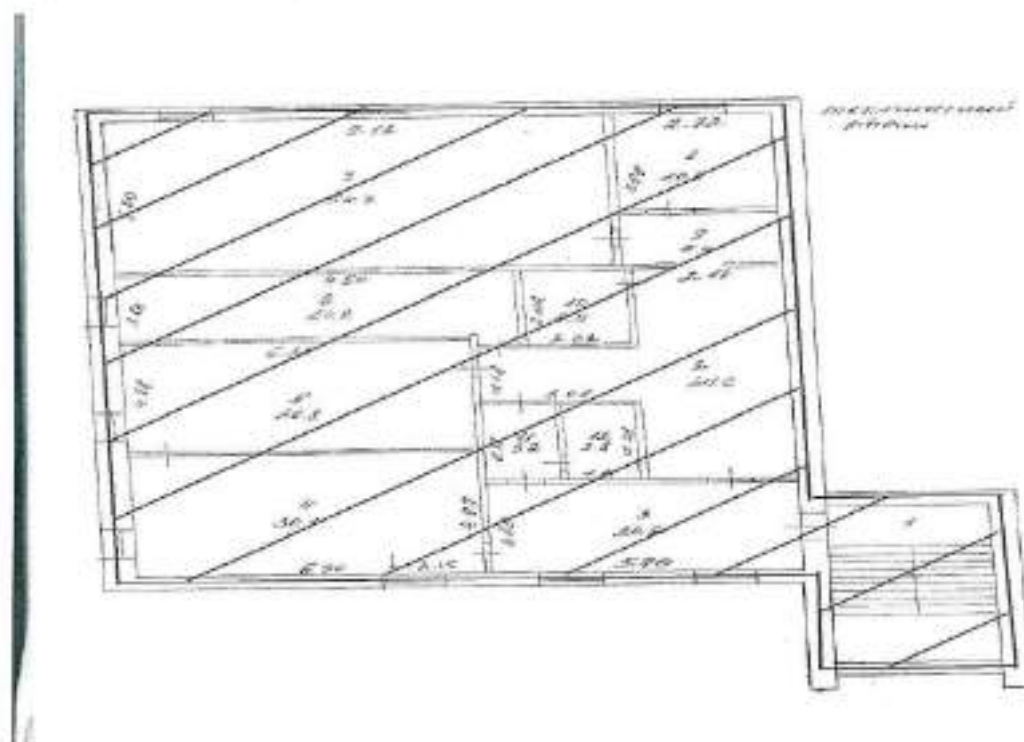
В.В. Романов

Потажный план Объекта аренды-1

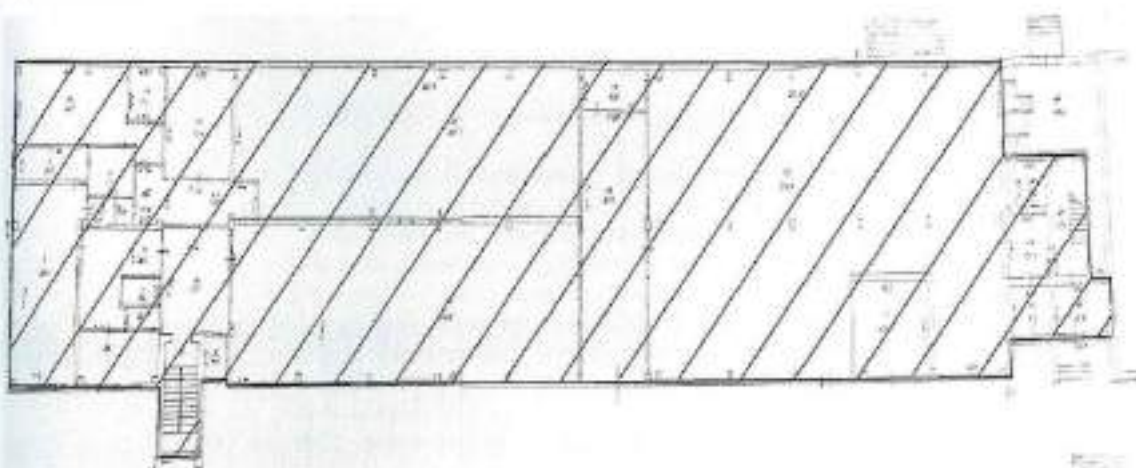


Потажный план Объекта аренды-2

Подвальный этаж:



Первый этаж



 - Объект аренды

Арендодатель:
Генеральный директор
ООО «УК «Прагма Капитал» Д.У. ЗПИФ
недвижимости «Рождественский»


 Кулик Д.С.

Арендатор:
Генеральный директор
ООО «Стройэксплуатация №2»


 В.В. Романов

Протокол согласования договорной цены

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Рождественский» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», в лице Генерального директора Кулика Дмитрия Станиславовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Стройэксплуатация №2», в лице Генерального директора Романова Владимира Викторовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», достигли следующих договоренностей в отношении договорной цены по договору аренды нежилого помещения от «24» октября 2018 года № 03-10-18-1 (далее по тексту «Договор»).

1. Арендная плата по Договору за пользование Объектом аренды в период, с даты подписания акта приема-передачи Объекта аренды по 31.12.2018 г. устанавливается в размере 350 000 (Триста пятьдесят тысяч) руб. 00 коп. за календарный месяц, включая НДС (18 %) в размере 53 389 (Пятьдесят три тысячи триста восемьдесят девять) руб. 83 коп.

2. Арендная плата по Договору за пользование Объектом аренды в период с 01.01.2019 г. по дату подписания акта возврата Объекта аренды устанавливается в размере 355 000 (Триста пятьдесят пять тысяч) руб. 00 коп. за календарный месяц, включая НДС (20 %) в размере 59 166 (Пятьдесят девять тысяч сто шестьдесят шесть) руб. 67 коп.

3. Арендная плата за пользование Объектом аренды, указанная в п.1 настоящего протокола согласования договорной цены, начисляется с даты передачи Объекта аренды по акту приема-передачи. Все расчеты Сторон происходят в безналичной форме на основании платежных поручений.

4. Оплата за первый календарный месяц пользования Объектом аренды, указанная в п.3.1.1. настоящего договора, производится не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты передачи Объекта аренды по акту приема-передачи.

5. Оплата, установленная п.3.1.1. настоящего договора, за пользование Объектом аренды за второй и последующие календарные месяцы осуществляется ежемесячно не позднее последнего дня текущего календарного месяца за последующий календарный месяц. В случае если последний день текущего календарного месяца выпадает на нерабочий день, плата за аренду должна быть произведена не позднее последнего рабочего дня текущего календарного месяца.

6. В остальном, что не предусмотрено настоящим протоколом согласования договорной цены Стороны руководствуются положениями Договора.

7. Настоящий протокол согласования договорной цены составлен на русском языке в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

Арендодатель:
Генеральный директор
ООО «УК «Прагма Капитал» Д.У. ЗПИФ
недвижимости «Рождественский»



Кулик Д.С.

Арендатор:
Генеральный директор
ООО «Стройэксплуатация №2»



В.В. Романов

В настоящем документе подлинно, пронумеровано в соответствии с печатью

Генеральный директор	Генеральный директор
ООО «ВК «Парус Капитал» Д.У. 301104 подлинности «Фонд»	ООО «С/Информационный № 2»
Д.С. Кудин	В.В. Рогов

подпись




Дополнительное соглашение № 2
к Договору № 03-10-18-1 аренды нежилого помещения от «24» октября 2018 года

г. Москва

«24» октября 2018 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прага Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Рождественский» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прага Капитал», в лице Генерального директора Кулика Дмитрия Станиславовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Стройэксплуатация №2», в лице Генерального директора Романова Владимира Викторовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны,

заключили настоящее дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения № 03-10-18-1 от «24» октября 2018 года (далее по тексту – «Соглашение» и «Договор» соответственно) о нижеследующем:

1. Стороны договорились увеличить площадь Объекта аренды за счет передачи Арендодателем Арендатору следующего недвижимого имущества (именуемое в дальнейшем «Объект аренды-4»):

- нежилые помещения в здании с условным номером: 50:10:01:01053:051:0002, расположенные по адресу: Московская область, город Химки, ул. Рабочая, дом 2а, корпус 16 Этаж: 2, помещение №1, комнаты № 2-12, часть комнаты №13 площадью 585,132 кв.м., комната №14, общей площадью 866,2 кв.м.

2. Объект аренды-4 на момент заключения Соглашения принадлежит владельцам инвестиционных паёв Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Рождественский» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прага Капитал» на праве общей долевой собственности (свидетельство о праве собственности серии 50 НВ № 493935 от 01 сентября 2008 года), не обременен правами со стороны третьих лиц, за исключением ограничения (обременения) в виде доверительного управления Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прага Капитал».

3. Схема передаваемого Объекта аренды-4 приведена в Приложении № 1 к настоящему дополнительному соглашению.

4. Арендодатель обязан передать Арендатору, а Арендатор принять Объект аренды-4 по акту приема-передачи не позднее даты внесения в Единый государственный реестр недвижимости записи о прекращении (расторжении) договора аренды № 25-11-13/2 от «01» декабря 2013 года, заключенного между Арендодателем и ООО «Рыбин Гуд».

5. Стороны договорились увеличить размер арендной платы за календарный месяц, установленный п. 1 Приложения № 3 к Договору с даты передачи Объекта аренды-4 по акту приема-передачи Арендатору по 31.12.2018 г. на 9 500 (Девять тысяч пятьсот) руб. 00 коп., в том числе НДС (18%) в размере 1 449 (Одна тысяча четыреста сорок девять) руб. 15 коп. В случае если Объект аренды-4 передается по акту приема-передачи после 31.12.2018 г. настоящий пункт не применяется.

6. Стороны договорились увеличить размер арендной платы за календарный месяц, установленный п. 2 Приложения № 3 к Договору с 01.01.2019 г. на 10 000 (Десять тысяч) руб. 00 коп., в том числе НДС (20%) в размере 1 785 (Одна тысяча семьсот восемьдесят пять) руб. 71 коп.

7. С даты заключения Соглашения, термин - Объект аренды-4 включается в состав термина - Объект аренды, а Договор регулирует права и обязанности Сторон в отношении Объекта аренды-4 в том объеме, в каком он регулирует права и обязанности Сторон в отношении Объекта аренды.

8. Во всем остальном, что не предусмотрено Соглашением Стороны руководствуются положениями Договора.

9. Соглашение признается заключенным с даты его подписания, а права и обязанности Сторон, предусмотренные Соглашением возникают с даты внесения в Единый государственный реестр недвижимости записи о прекращении (расторжении) договора аренды № 25-11-13/2 от «01» декабря 2013 года, заключенного между Арендодателем и ООО «Рыбин Гуд».

10. Настоящее дополнительное соглашение составлено на русском языке в 4-х (Четырех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

ООО «УК «Прагма Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рождественский»

Адрес регистрации: 172200, Тверская область, Селижаровский район, пгт Селижарово, ул. Ленина, д.3а

ИНН 7718581523, КПП 693901001, ОГРН 1067746469658

р/с 40701810900000000078 в «СДМ-БАНК» (ПАО), г. Москва

к/с № 30101810845250000685 в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу

БИК 044525685

Электронная почта: info@pragmacapital.ru

Генеральный директор



Д.С. Кулик

АРЕНДАТОР:

ООО «Стройэксплуатация №2»

ОГРН: 1177746361374 ИНН: 7725367288 КПП: 772501001

Р/с №: 40702810970010018885

Банк: МОСКОВСКИЙ ФИЛИАЛ АО КБ "МОДУЛЬБАНК"

БИК: 044525092

К/с №: 30101810645250000092

Адрес: 115191, г. Москва, ул. 2-я Рошинская, д.4 пом.1А комн.1

Электронная почта: romanovv@gmail.com

Генеральный директор



В.В. Романов

Приложение № 1
к дополнительному соглашению № 2
к договору аренды нежилого помещения
№ 03-10-18-1 от «24» октября 2018 года



 - Объект аренды

Арендодатель:
Генеральный директор
ООО «УК «Прагма Капитал» Д.У. ЗПИФ
недвижимости «Рождественский»



Кулик А.С.

Арендатор:
Генеральный директор
ООО «Стройэксплуатация №2»



В.В. Романов

В соответствии с требованиями законодательства, предусмотренными в законе:

Исходно: {

Финансовый директор

Генеральный директор

ООО «УК «Питер Капитал»

ООО «Сурбаскайлитис» № 2»

Директор ООО «УК «Питер Капитал»

И.О. Кулик

И.О. Рудков

И.О. Рудков

И.О. Рудков



**Дополнительное соглашение № 3
к Договору № 03-10-18-1 аренды нежилого помещения от «24» октября 2018 года**

г. Москва

«24» октября 2018 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Рождественский» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал», в лице Генерального директора Кулиха Дмитрия Станиславовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Стройэксплуатация №2», в лице Генерального директора Романова Владимира Викторовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны,

заключили настоящее дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения № 03-10-18-1 от «24» октября 2018 года (далее по тексту – «Соглашение» и «Договор» соответственно) о нижеследующем:

1. Стороны договорились увеличить площадь Объекта аренды за счет передачи Арендодателем Арендатору следующего недвижимого имущества (именуемое в дальнейшем «Объект аренды-5»):

- нежилые помещения в здании с условным номером: 50:10:01:01053:051:0002, расположенные по адресу: часть помещения № 13 площадью 65,5 квадратных метра, комнаты № 23-30, № 33-36 в здании, расположенном по адресу: Московская область, город Химки, ул. Рабочая, дом 2а, корпус: 16 Этаж: 2, общей площадью 540 кв.м.

2. Объект аренды-5 на момент заключения Соглашения принадлежит владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Рождественский» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» на праве общей долевой собственности (свидетельство о праве собственности серии 50 ИВ № 493935 от 01 сентября 2008 года), не обременен правами со стороны третьих лиц, за исключением ограничения (обременения) в виде доверительного управления Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал».

3. Схема передаваемого Объекта аренды-5 приведена в Приложении № 1 к настоящему дополнительному соглашению.

4. Арендодатель обязан передать Арендатору, а Арендатор принять Объект аренды-5 по акту приема-передачи не позднее даты внесения в Единый государственный реестр недвижимости записи о прекращении (расторжении) договора аренды № 12-12-17-2 от «15» декабря 2017 года, заключенного между Арендодателем и ООО ПК «Империал».

5. Стороны договорились увеличить размер арендной платы за календарный месяц, установленный п. 1 Приложения № 3 к Договору с даты передачи Объекта аренды-5 по акту приема-передачи Арендатору по 31.12.2018 г. на 9 500 (Девять тысяч пятьсот) руб. 00 коп., в том числе НДС (18%) в размере 1 449 (Одна тысяча четыреста сорок девять) руб. 15 коп. В случае если Объект аренды-5 передается по акту приема-передачи после 31.12.2018 г. настоящий пункт не применяется.

6. Стороны договорились увеличить размер арендной платы за календарный месяц, установленный п. 2 Приложения № 3 к Договору с 01.01.2019 г. на 10 000 (Десять тысяч) руб. 00 коп., в том числе НДС (20%) в размере 1 785 (Одна тысяча семьсот восемьдесят пять) руб. 71 коп.

7. С даты заключения Соглашения, термин - Объект аренды-5 включается в состав термина - Объект аренды, а Договор регулирует права и обязанности Сторон в отношении Объекта аренды-5 в том объеме, в каком он регулирует права и обязанности Сторон в отношении Объекта аренды.

8. Во всем остальном, что не предусмотрено Соглашением Стороны руководствуются положениями Договора.

9. Соглашение признается заключенным с даты его подписания, а права и обязанности Сторон, предусмотренные Соглашением возникают с даты внесения в Единый государственный реестр недвижимости записи о прекращении (расторжении) договора аренды № 12-12-17-2 от «15» декабря 2017 года, заключенного между Арендодателем и ООО ПК «Империя».

10. Настоящее дополнительное соглашение составлено на русском языке в 4-х (Четырех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

ООО «УК «Прага Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рождественский»

Адрес регистрации: 172200, Тверская область, Селижаровский район, пгт Селижарово, ул. Ленина, д.3а

ИНН 7718581523, КПП 693901001, ОГРН 1067746469658

р/с 40701810900000000078 в «СДМ-БАНК» (ПАО), г. Москва

к/с № 30101810845250000685 в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу

БИК 044525685

Электронная почта: info@pragacapital.ru

Генеральный директор



Д.С. Кулик

АРЕНДАТОР:

ООО «Стройэксплуатация №2»

ОГРН: 1177746361374 ИНН: 7725367288 КПП: 772501001

Р/с №: 40702810970010018885

Банк: МОСКОВСКИЙ ФИЛИАЛ АО КБ «МОДУЛЬБАНК»

БИК: 044525092

К/с №: 30101810645250000092

Адрес: 115191, г. Москва, ул. 2-я Рощинская, д.4 пом.1А комп.1

Электронная почта: ramanovv@gmail.com

Генеральный директор



В.В. Романов

Приложение № 1
к дополнительному соглашению № 3
к договору аренды нежилого помещения
№ 03-10-18-1 от «24» октября 2018 года



 - Объект аренды

Арендодатель:
Генеральный директор
ООО «УК «Прагма Капитал» Д.У. ЗИНФ
недвижимости «Рождественский»



Арендатор:
Генеральный директор
ООО «Стройэксплуатация №2»


В.В. Романов

В соответствии с требованиями законодательства, предусмотренного и сформировано

исполнено
Исполнительный директор
Исполнительный директор

ООО «УК «Транс Капитал»
Д. В. ШИЛОВ, генеральный директор
ООО «Среднеинвестбанк № 2»

И. С. Кудряков

И. В. Писарев

Исполнительный директор





ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ“

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

Светлаков Василий Иванович

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4508 № 217766, выдан 05.05.2006г.

ОВД "Ростокино" г. Москвы

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:

« 18 » сентября 2007г., регистрационный № 000957

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

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.

Выдано « 19 » сентября 2016 года.

Президент



С.А. Табакова

0021836 *

Свидетельство Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» является его собственностью.

Свидетельство подлежит возврату в случае прекращения членства оценщика в РОО и исключения оценщика из реестра саморегулируемой организации оценщиков РОО, а также в случае изменения паспортных данных оценщика.

Прошито, пронумеровано
и скреплено печатью
129 *Евгений Карпов*
листов *16*

