



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

**Отчет №НП – 03/09-19
ОБ ОЦЕНКЕ
СПРАВЕДИВОЙ
СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ
НЕДВИЖИМОСТИ**

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

Дата оценки:
13 сентября 2019 года
Дата составления отчета:
13 сентября 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

13 сентября 2019 г.
г. Москва,
г-ну Кулику Д.С.

Уважаемый господин Кулик!

В соответствии с Дополнением №40 к Договору № 30-05-14/4 от 11 июня 2014 года, между ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ недвижимости «Рождественский» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал»-далее заказчик и ЗАО ИКФ «КонС» - далее исполнитель, и указанием Банка России от 25 августа 2015 г. N 3758-У « Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов , в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев», мы произвели расчет справедливой стоимости 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 «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ недвижимости «Рождественский» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал» - далее по тексту объект оценки.

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

Дата оценки: 13 сентября 2019 г.

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

1) Договор аренды недвижимого имущества №01-02-19-1 от 05 февраля 2019 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 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)	13 сентября 2019 года.	
Дата проведения оценки	13 сентября 2019 года.	
Дата составления отчета	13 сентября 2019 года.	
Срок проведения оценки	15 рабочих дня после представления Заказчиком в полном объеме исходной информации.	
Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки.	<p>правоустанавливающие документы на объект оценки являются достоверными;</p> <p>объект оценки считается свободным от каких-либо обременений или ограничений, если иное не указано в отчете;</p> <p>источники информации, использованные в отчете, являются достоверными;</p> <p>категория и функциональное назначение оцениваемого объекта в случае передачи прав другому юридическому лицу не изменяются.</p>	
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	<p>Для зданий - 191 342 691,97 рублей</p> <p>Для земельных участков- 18 657 223,20 рублей</p>	
Затратный подход	Не применялся	
Доходный подход	<p>Для зданий - 185 802 068,19 рублей</p> <p>Для земельных участков - Не применялся</p>	
Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, без учета НДС, округленно:	207 230 000	
	(Двести семь миллионов двести тридцать тысяч) рублей,	
	Наименование	Справедливая стоимость округленно, рублей
	Часть здания: корпус №16	135 200 000
	Часть здания: корпус №50	53 370 000
	Земельный участок, общей площадью 2 024 кв.м.	11 700 000
Земельный участок, общей площадью 1 203 кв.м.	6 960 000	

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

Полная характеристика оцениваемого объекта, а также все основные предположения, расчеты и выводы содержатся в прилагаемом отчете об оценке. Отдельные части настоящего отчета не могут трактоваться 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:
207 230 000

(Двести семь миллионов двести тридцать тысяч) рублей,
в том числе:

Наименование	Справедливая стоимость округленно, без учета НДС, рублей
Часть здания: корпус №16	135 200 000
Часть здания: корпус №50	53 370 000
Земельный участок, общей площадью 2 024 кв.м.	11 700 000
Земельный участок, общей площадью 1 203 кв.м.	6 960 000
Итого	207 230 000

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.....	11
1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ	11
2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	13
2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА.....	13
2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	13
2.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ (ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ) ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	18
3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.....	57
3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	57
3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ.....	57
4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	60
5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	88

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Дополнение №40 к Договору № 30-05-14/4 от 11 июня 2014 между ООО «Управляющая компания «Прага Капитал» «Д.У.» ЗПИФ недвижимости «Рождественский» под управлением ООО «УК «Прага 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)	13 сентября 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

	<p>не изменяются.</p> <p>Со слов заказчика состояние оцениваемых объектов хорошее ремонт не требуется. Все коммуникации центральные.</p> <p>Данных о плотности застройки земельных участков оценщику не предоставлено</p>
--	---

1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о заказчике

ООО «УК «Прага Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рождественский» под управлением ООО «УК «Прага 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: 40701810900000000078 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 № 022-073-003213/19. Срок действия договора страхования – с 21 апреля 2019 г. по 20 апреля 2020 г. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.

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

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

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

Сокращенное наименование: ЗАО ИКФ «КонС»

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

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

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

ОГРН 5077746845688 29 мая 2007 года.

ИНН: 7716578807

Тел.+7-916-679-48-68

Адрес электронной почты: 2901692@mail.ru

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

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

Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в редакции Федерального закона Российской Федерации № 312-ФЗ от 03.08.2018 - «требование о независимости выполнено»

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

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

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

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

○ Данный отчет подготовлен с учетом следующих допущений и ограничивающих условий:

○ настоящий Отчет достоверен только в указанных в нем целях;

○ отдельные части настоящего Отчета (в том числе промежуточные результаты) не могут трактоваться отдельно, а только в полном объеме;

○ Отчет является конфиденциальным и составлен исключительно для целей указанных в Задании на Оценку. Он не должен использоваться, копироваться или предоставляться в иных целях, полностью или частично, без нашего предварительного письменного согласия, причём такое согласие будет дано после тщательного рассмотрения обстоятельств на момент рассмотрения;

○ мы не проводили экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки и не несем ответственности за обстоятельства юридического характера, связанные с объектом оценки. Соответственно, мы не можем взять на себя никаких обязательств или ответственности в отношении любых убытков или ущерба, причиненных в результате любых дефектов таких документов, которые появились результатом их составления, подготовки, оформления или механизма введения их в действие;

○ Отчет предназначен только для использования Заказчиком. Однако, могут существовать определенные ограниченные обстоятельства, в которых мы соглашаемся, чтобы третья сторона получила экземпляр нашего Отчета.

○ В таковых обстоятельствах, мы дадим вышеуказанное согласие, только если:

○ третья сторона соглашается освободить Оценщика от любой финансовой ответственности в связи с содержанием отчета, или Заказчик соглашается гарантировать нам возмещение убытков в связи с какими-либо претензиями третьей стороны (и мы убеждены, что Заказчик располагает достаточными ресурсами для обеспечения такой гарантии);

○ третья сторона соглашается, что документы предоставляются только с информационными целями, и мы не отвечаем за те действия, которые будет проводить третья сторона после ознакомления с отчетом;

○ третья сторона соглашается соблюдать конфиденциальность в отношении всей переданной информации.

○ Органы управления и должностные лица Заказчика не могут без предварительного согласия с нашей стороны делать ссылки на письмо и Отчет или на их содержание, либо цитировать их в каких бы то ни было регистрационных документах. В случае предоставления настоящего письма и Отчета полностью либо частично для ознакомления третьим лицам всю полноту ответственности за сохранение условий конфиденциальности несет Заказчик;

○ при проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки;

○ все расчеты, заключения и выводы сделаны нами на основании достоверной информации из источников открытого доступа;

- Заказчик заранее обязуется освободить Исполнителя от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Исполнителю, вследствие легального использования результатов настоящего исследования;

- заключение о стоимости, содержащиеся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете;

- Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки;

- мнение оценщиков относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение социальных, экономических, физических факторов и изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после этой даты, повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, повлиять на рыночную стоимость объекта;

- результаты стоимости могут быть использованы в течение 6 месяцев от даты составления настоящего отчета;

- события и обстоятельства, которые произойдут после даты нашего отчета, со временем приведут к тому, что отчет устареет, и, соответственно, мы не возьмём на себя ни обязанность соблюдать интересы, ни ответственность за решения и действия, которые основаны на таком устаревшем отчете. Кроме того, мы не несем ответственность за обновление этого отчета с учетом событий и обстоятельств, которые появятся после этой даты;

- Отчет ограничивается объёмами, обозначенными в Задании на оценку;

- ни Оценщик, ни кто-либо из лиц, подписавших настоящее письмо и Отчет, ни другие лица, привлекавшиеся Оценщиком в процессе или в связи с подготовкой Отчета в качестве субподрядчиков, без их предварительного письменного согласия не могут привлекаться к даче свидетельских показаний и (или) к участию в судебных разбирательствах в связи с использованием Отчета, за исключением случаев, когда обязанность по даче свидетельских показаний и (или) участию в судебном процессе является обязательной в силу обстоятельств, прямо предусмотренных процессуальными нормами законодательства Российской Федерации.

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

- Данных о плотности застройки земельных участков оценщику не предоставлено.

- На оцениваемых земельных участках располагается большое количество зданий и помещений.

- 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.

- 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 недвижимого имущества №01-02-19-1 от 05 февраля 2019 года

1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

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

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

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

Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2)

(утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 298);

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

МЕЖДУНАРОДНЫЙ СТАНДАРТ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 "ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ (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

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

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

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

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

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

1.9. ФОРМА ОТЧЕТА

Отчет составлен в форме, соответствующей требованиям Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. в редакции Федерального закона Российской Федерации № 312-ФЗ от 03.08.2018; Федеральных стандартов оценки (ФСО №№1,2,3) от 20.05.2015 г., Стандартов общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков».

2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА

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

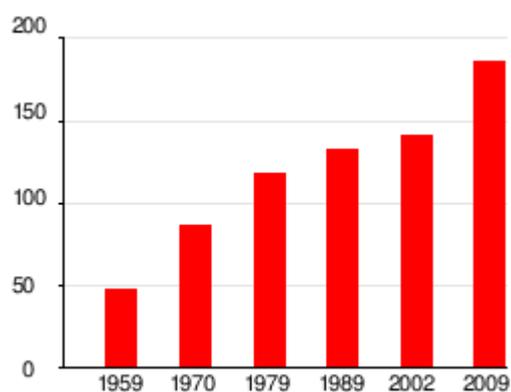


Рис. 1 Местонахождение Объекта оценки

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.

Численность населения Химок тыс. человек



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

Расположен на берегу канала Данные переписей и текущего учета населения 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 ОБИ, магазины сетей Калинка-Стокман, М-Видео и десятки других магазинов и предприятий обслуживания.

В городе работают магазины торговых сетей: ИКЕА, МЕГА, Ашан, ОБИ, Калинка-Стокман, Лига (Ростикс, Спортмастер, Карусель — ex: 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 конструкции ² :	
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)
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	3 227 кв.м.
- Кадастровый номер 50:10:010302:0053	2 024 кв.м
- Кадастровый номер 50:10:010302:0052	1 203 кв.м

² по данным Заказчика

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 «Прагма Капитал»

На оцениваемых земельных участках располагается большое количество зданий и помещений:

The screenshot shows the website 'БАЗА ДАННЫХ РОСРЕЕСТР' (Rosreestr Data Base) with a search bar and a list of land parcels. The search criteria are 'земля населенных пунктов' (land of populated areas). The list contains 11 parcels, all located in the settlement of Jamninskoye, Moscow region.

Тип объекта	Кадастровый номер	Адрес
ОНС	50:10:0010102:1184	Московская область, г.Жамбыл, ул.Губинская, д.2-А
ОНС	50:10:0010102:1186	Московская область, г.Жамбыл, ул.Губинская, д.2-А
ОНС	50:10:0010102:1188	Московская область, г.Жамбыл, ул.Губинская, д.2-А
ОНС	50:10:0010102:1200	Московская область, г.Жамбыл, ул.Губинская, д.2-А
ОНС	50:10:0010102:1201	Московская область, г.Жамбыл, ул.Губинская, д.2-А
ОНС	50:10:0010102:1202	Московская область, г.Жамбыл, ул.Губинская, д.2-А
ОНС	50:10:0010102:1203	Московская область, г.Жамбыл, ул.Губинская, д.2-А
ОНС	50:10:0010102:1204	Московская область, г.Жамбыл, ул.Губинская, д.2-А
ОНС	50:10:0010102:1205	Московская область, г.Жамбыл, ул.Губинская, д.2-А
ОНС	50:10:0010102:1206	Московская область, г.Жамбыл, ул.Губинская, д.2-А
ОНС	50:10:0010102:1207	Московская область, г.Жамбыл, ул.Губинская, д.2-А

Всего 74 записей

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

Экономический обзор

Картина деловой активности. Август 2019 года

Экономическая активность

Экономическая статистика за июль указывает на восстановление темпов экономического роста после слабой динамики в первой половине года. По оценке Минэкономразвития России, в июле рост ВВП ускорился до 1,7 % г/г (после 0,8 % г/г в июне и 0,9 % г/г во 2кв19). По итогам 7 месяцев текущего года темп роста ВВП оценивается на уровне 0,9 % г/г.



Увеличение экономической активности подтверждается также динамикой ее оперативных индикаторов. Композитный индекс PMI в июле вновь преодолел отметку 50, значения выше которой свидетельствуют о расширении выпуска (в июне индекс опустился до 49,2). По данным портала HeadHunter, число вакансий, размещенных на портале, в июле вернулось к росту (+2 % г/г после сокращения в мае и июне). В июле также наблюдалась стабилизация динамики погрузки грузов на железнодорожном транспорте, которая продемонстрировала нулевой рост по отношению к соответствующему месяцу прошлого года после падения в апреле–июне (в общей сложности на 3,7 % г/г).

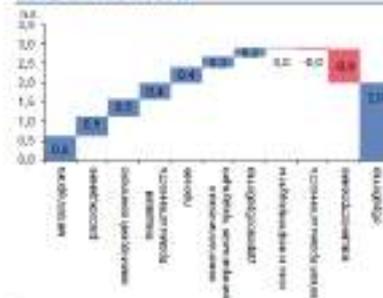


Значительный положительный вклад в темпы роста ВВП (по, оценке, 0,5 п.п. в июле) по-прежнему вносит промышленное производство, которое второй месяц подряд демонстрирует уверенный рост (2,8 % г/г в июле после 3,3 % г/г в июне).

Рост добычи полезных ископаемых в июле ускорился до 3,0 % г/г по сравнению с 2,3 % г/г в июне (в целом за 2кв19 – 3,3 % г/г) за счет увеличения темпов роста в добыче нетопливных полезных ископаемых и предоставлении сервисных услуг (геологоразведка, бурение, ремонт и др.). Кроме того,

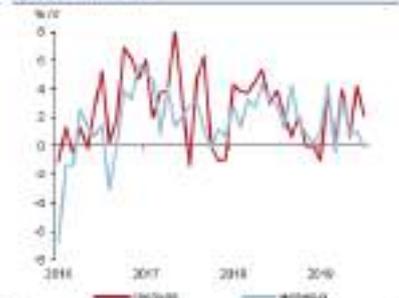
производство сжиженного природного газа продолжает расти высокими темпами (86,3 % г/г в июле). В то же время в добыче нефти, естественного природного газа и угля в июле было зафиксировано ухудшение годовой динамики.

Рис. 3. Динамика обрабатывающих отраслей в июле–июне 2019 года



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 4. Медианный темп роста обрабатывающей промышленности



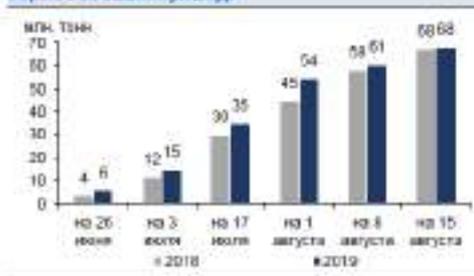
Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Выпуск обрабатывающей промышленности в июле вырос на 2,8 % г/г (после 3,4 % г/г в июне и 2,4 % г/г во 2кв19). Основной вклад в снижение темпов роста внесли металлургия и деревообработка. Вместе с тем в остальных обрабатывающих отраслях наблюдалось улучшение годовой динамики. В частности, пищевая промышленность в июле показала рост на 3,7 % г/г после снижения на 1,9 % г/г в июне, в химической отрасли выпуск вырос на 5,0 % г/г (+3,1 % г/г в июне).

Календарный фактор в июле внес положительный вклад в динамику обрабатывающих отраслей: в июле было на 1 календарный день больше, чем в аналогичном месяце прошлого года (в июне и мае – соответственно на 1 и 2 дня меньше). Темп роста с исключением календарного фактора оценивается на уровне 2,1 % г/г. При этом медианный темп роста обрабатывающей промышленности в июле ушел в минус (-0,1 % г/г).

Положительный вклад в динамику ВВП в июле также внесло ускорение роста сельского хозяйства (до 5,9 % г/г с уровней около 1 % г/г в мае–июне). Улучшение показателей наблюдалось как в растениеводстве (по состоянию на 1 августа намолот зерна на 17,1 % превышал уровень на аналогичную дату прошлого года), так и в животноводстве.

Рис. 7. Показатели сбора зерновых и зернобобовых культур



Источник: Минсельхоз России, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 8. Животноводство внесло вклад в ускорение роста сельского хозяйства



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Вместе с тем другие базовые отрасли – розничная торговля, строительство транспорт – в июле демонстрировали сдержанную динамику. Рост розничного товарооборота в июле продолжил замедляться – до 1,0 % г/г после 1,4 % г/г в июне, при этом нисходящая динамика наблюдалась как в продовольственном, так и в непродовольственном сегменте. Темпы роста в транспортной отрасли в июле перешли в отрицательную область (-1,2 % г/г). Динамика объемов строительных работ с начала года сохраняется на околонулевом уровне (в июле – 0,2 % г/г).

Инвестиции в основной капитал по полному кругу организаций во 2кв19 выросли на 0,6 % г/г после 0,5 % г/г в 1кв19. Отчетные данные за апрель–июнь в целом соответствуют модельным оценкам Минэкономразвития России, указывавшим на околонулевой рост инвестиций в основной капитал во 2кв19 (см. «Картина экономики. Июль 2019 года»).

Рис. 9. Рост оборота розничной торговли в июле замедлился

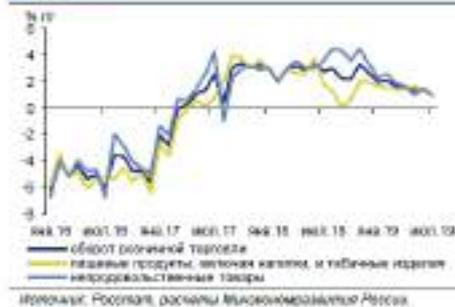
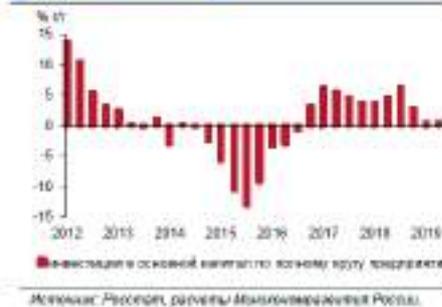


Рис. 10. Рост инвестиций в основной капитал во 2кв19 остался около нуля



Рынок труда и доходы

Уровень безработицы с исключением сезонности в июле сохранился на уровне 4,6 % SA от рабочей силы. По предварительным данным Росстата, численность занятого населения с исключением сезонности в июле осталась практически на уровне июня, снизившись всего на 3,4 тыс. человек (0,0 % м/м SA). Численность безработных с исключением сезонного фактора в июле снизилась на 17,7 тыс. человек (-0,5 % м/м SA). При этом численность как занятых, так и безработных продолжает демонстрировать отрицательную динамику по отношению к соответствующему месяцу прошлого года (-0,6 % г/г и -6,6 % г/г соответственно). В результате численность рабочей силы в июле снизилась на 0,9 % г/г (-1,0 % г/г в июне).

Росстат скорректировал динамику реальной заработной платы в июне 2019 г. в сторону увеличения на 0,6 п.п., в результате рост составил 2,9 % г/г (1,6 % г/г в мае). В связи с этим значение показателя за 2кв19 было также скорректировано вверх – на 0,3 п.п. до 2,6 % г/г (в 1кв19 — 1,3 % г/г). Рост реальных заработных плат в социальном секторе, по оценке Минэкономразвития России, в июне сохранился на уровне мая – 4,1 % г/г. Во внебюджетном секторе рост замедлился до 2,5 % г/г после 3,2 % г/г месяцем ранее. По оценке Росстата, в июле рост реальных заработных плат ускорился до 3,5 % г/г.

Рис. 11. Безработица пятый месяц подряд сокращается на рекордно низком уровне

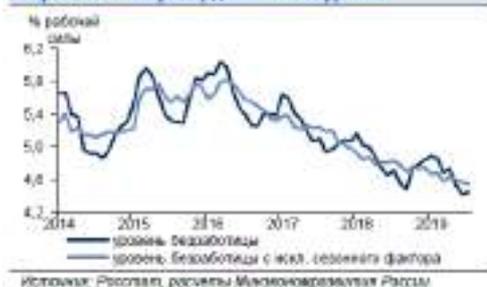


Рис. 12. Рост реальной заработной платы в июле продолжил ускоряться

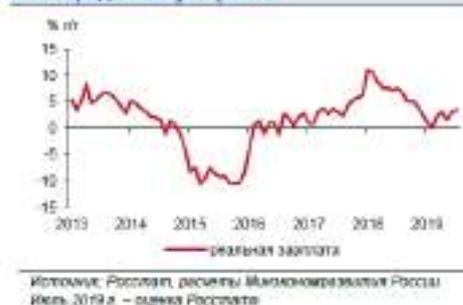


Таблица 1. Показатели деловой активности

в % к соответ. периоду предыдущего года	июл.19	авг.19	сент.19	окт.19	нояб.19	дек.19	2018	2017
ВВП	1,7*	0,9	0,8*	0,2*	1,8*	0,5	2,3	1,6
Сельское хозяйство	5,9	1,2	1,1	1,0	1,4	1,1	-0,6	2,9
Строительство	0,2	0,1	0,1	0,2	0,0	0,2	5,3	-1,2
Розничная торговля	1,9	1,5	1,4	1,4	1,6	1,9	2,8	1,3
Грузооборот транспорта	-1,2	1,3	0,4	0,9	2,6	2,2	2,9	5,6
Промышленное производство	2,8	3,0	3,3	0,9	4,6	2,1	2,9	2,1
Добыча полезных ископаемых	3,0	3,3	2,3	2,8	4,2	4,7	4,1	2,1
добыча угля	-1,5	-0,1	-0,9	0,2	3,1	3,1	4,2	3,7
добыча сырой нефти и природного газа	0,9	3,1	2,3	2,8	4,0	4,5	2,8	0,4
добыча металлических руд	1,9	5,3	3,3	6,2	3,4	10,9	4,6	3,5
добыча прочих полезных ископаемых	15,5	1,4	1,8	-7,7	3,8	-3,5	4,0	15,6
Обрабатывающие производства	2,8	2,4	3,4	-1,0	4,7	1,3	2,6	2,5
пищевая промышленность	3,7	0,7	-1,9	-1,2	5,1	4,0	4,4	1,5
легкая промышленность	0,1	-4,8	-6,2	-6,8	-1,0	-2,6	2,3	5,4
деревообработка	-0,1	3,1	0,9	1,2	7,3	7,3	11,7	3,9
производство кокса и нефтепродуктов	-0,5	-1,6	-4,8	-4,3	-4,3	2,0	1,8	1,1
химический комплекс	5,0	5,1	3,1	-0,9	12,9	3,3	3,3	5,8
производство прочих неметаллической минеральной продукции	3,3	5,8	1,7	5,4	10,5	8,4	4,4	11,2
металлургия	1,2	3,9	13,4	-0,6	-0,7	2,6	1,0	0,8
машиностроение	1,4	-4,6	-0,9	-9,5	-3,3	-7,7	1,2	5,6
прочие производства	9,8	6,7	2,9	5,3	11,7	6,9	1,4	-2,3
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	1,7	1,5	2,5	1,8	1,0	-1,5	1,6	-0,4
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	1,8	2,1	-1,8	0,8	7,4	0,9	2,0	-2,1

Источник: Росстат, расчеты Микромониторинга России.

* Оценка Микромониторинга России.

Таблица 2. Показатели рынка труда

	июль 19	6 мес.	2019	июнь 19	май 19	апр. 19	100%	2018	2017
Реальная заработная плата									
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,5	1,9	2,6	2,9	1,6	3,1	1,3	1,5	2,9
в % к предыдущему периоду (SA)	0,5	-	1,3	0,1	-0,4	0,8	0,9	-	-
Номинальная заработная плата									
в % к соотв. периоду предыдущего года	8,2	7,1	7,7	7,7	6,8	8,4	6,5	11,0	6,7
в % к предыдущему периоду (SA)	0,9	-	2,3	0,3	0,0	1,1	2,1	-	-
Реальные располагаемые доходы									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-1,3	-0,2	-	-	-	-2,5	0,1 ¹	-0,5
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	0,3	-	-	-	-4,2	-	-
Реальные денежные доходы									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-0,4	0,5	-	-	-	-1,5	1,1 ¹	-0,7
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	0,2	-	-	-	-4,1	-	-
Численность рабочей силы*									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,9	-1,2	-1,3	-1,0	-1,5	-1,4	-1,2	-1,1	-0,7
млн. чел. (SA)	75,4	75,4	75,3	75,4	75,3	75,4	75,5		
Численность занятых*									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,6	-1,0	-1,1	-0,6	-1,3	-1,2	-0,9	0,3	-0,3
млн. чел. (SA)	71,9	71,9	71,9	71,9	71,8	71,9	72,0		
Численность безработных*									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,8	-0,7	-0,3	-0,9	-0,7	-4,3	-4,0	-7,8	-0,5
млн. чел. (SA)	3,4	3,5	3,5	3,4	3,5	3,5	3,5		
Уровень занятости*									
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	59,4	59,4	59,4	59,4	59,3	59,4	59,4		
Уровень безработицы**									
в % к рабочей силе (SA)	4,514,6	4,714,6	4,614,6	4,414,6	4,514,6	4,714,6	4,814,6	4,81	5,21

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

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

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Картина инфляции. Август 2019 года

В июле 2019 года годовая инфляция продолжила замедляться – до 4,58 % г/г после 4,66 % г/г месяцем ранее (0,20 % м/м против 0,04 % м/м в июне). В помесечном выражении с исключением сезонного фактора потребительская инфляция в июле вернулась к уровню апреля – мая после разового снижения в июне – 0,26 % м/м SA после 0,04 % м/м SA в июне.

Основной вклад в повышение цен в июле внесла индексация тарифов на коммунальные услуги населению, которые выросли на 2,47 %, что соответствует установленным параметрам (2,4 %). Цены на жилищно-коммунальные услуги в целом увеличились на 1,8 % м/м в июле, а их накопленный рост с начала года составил 4,3 % с учетом повышения базовой ставки НДС. В результате, учитывая, что совокупная индексация тарифов в текущем году соответствует уровню прошлого года, годовая динамика цен в сфере услуг по итогам июля нормализовалась –4,54 % г/г против 4,90 % г/г месяцем ранее.

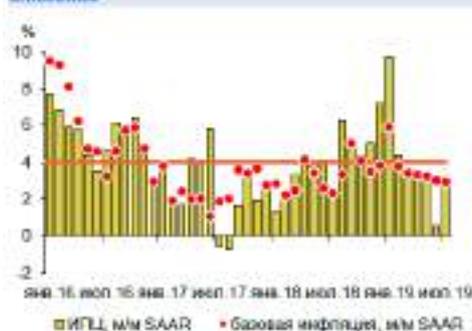
Темпы продовольственной дефляции несколько замедлились относительно предыдущего месяца (до -0,30 % м/м с -0,48 % м/м в июне) на фоне замедления темпов удешевления плодоовощной продукции.

При этом темпы роста цен на продовольственные товары за исключением плодоовощной продукции, а также непродовольственных товаров за исключением бензина и подакцизной продукции сохранились приблизительно на уровне предыдущих месяцев.

Монетарная инфляция¹ продолжает сохраняться на уровне ниже целевого ориентира Банка России (4 %). При этом в июле отмечалось некоторое снижение темпов монетарной инфляции – до 2,92 % м/м SAAR после 3,01 % м/м SAAR месяцем ранее.

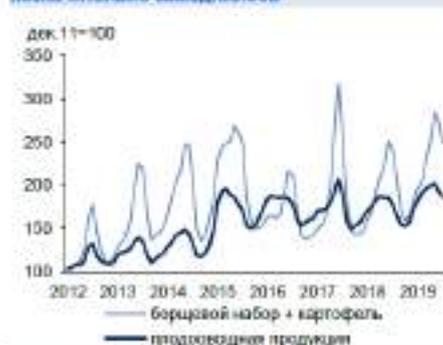
В августе с высокой вероятностью будет происходить дефляция (от -0,2 % м/м до 0,0 % м/м), что соответствует годовым темпам роста 4,4–4,5 % г/г. Дефляция по итогам месяца возможна при ускорении удешевления плодоовощной продукции.

Рис. 1. Монетарная инфляция в июле продолжила снижение



Источник: Росстат, расчеты Милэкономразвития России

Рис. 2. Удешевление плодоовощной продукции замедлилось



Источник: Росстат, расчеты Милэкономразвития России

Таблица 1. Индикаторы инфляции

	июль 19	июнь 19	май 19	апр. 19	2018	2017	2016
Инфляция							
в % к соответ. периоду предыдущего года	4,6	4,7	5,1	5,2	4,3	2,5	5,4
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,0	0,3	0,3	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,0	0,3	0,3	-	-	-
Продовольственные товары							
в % к соответ. периоду предыдущего года	6,6	6,6	6,4	6,9	4,7	1,1	4,6
в % к предыдущему месяцу	-0,3	-0,5	0,4	0,4	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,2	-0,3	0,3	0,3	-	-	-
Непродовольственные товары							
в % к соответ. периоду предыдущего года	3,0	3,6	3,6	4,6	4,1	2,8	6,5
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,2	0,2	0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,2	0,2	0,2	0,2	-	-	-
Услуги							
в % к соответ. периоду предыдущего года	4,5	4,9	6,1	5,0	3,9	4,4	4,9
в % к предыдущему месяцу	0,9	0,6	0,4	0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,2	0,3	0,3	0,3	-	-	-
Базовая инфляция (Росстат)							
в % к соответ. периоду предыдущего года	4,6	4,6	4,7	4,6	3,7	2,1	6,0
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,2	0,3	0,3	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,4	0,4	0,3	-	-	-
Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и водопроводной продукции							
в % к соответ. периоду предыдущего года	3,7	3,8	3,9	3,9	3,4	2,6	5,8
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,2	0,2	0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,2	0,2	0,3	0,3	-	-	-

Источник: Министерство экономического развития Российской Федерации
Основные экономические и социальные показатели Московской области

	Московская область		Справочно по Российской Федерации: в % к соответствующему периоду предыдущего года
	фактически выполнено за январь-июнь 2019 года	в % к соответствующему периоду предыдущего года	
Индекс промышленного производства ¹			

¹ индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по

<i>июнь 2019 года в % к маю 2019 года</i>	<i>101,9</i>	<i>x</i>	<i>102,3²</i>
<i>январь-июнь 2019 года в % к январю-июню 2018 года</i>	<i>110,8</i>	<i>x</i>	<i>102,6</i>
<i>Оборот организаций, млн. рублей</i>	<i>5973563,5</i>	<i>117,5³</i>	<i>...</i>
<i>Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, млн. рублей</i>			
<i>добыча полезных ископаемых</i>	<i>6955,4</i>	<i>118,3³</i>	<i>...</i>
<i>обрабатывающие производства</i>	<i>1217633,9</i>	<i>113,0³</i>	<i>...</i>
<i>обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха</i>	<i>154766,3</i>	<i>100,3³</i>	<i>...</i>
<i>водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений</i>	<i>36114,8</i>	<i>117,5³</i>	<i>...</i>
<i>Производство продукции животноводства в хозяйствах всех категорий, тыс. тонн</i>			
<i>скот и птица в живом весе</i>	<i>158,0</i>	<i>105,9</i>	<i>101,0</i>
<i>молоко</i>	<i>332,5</i>	<i>102,8</i>	<i>101,4</i>
<i>яйца, млн. штук</i>	<i>66,5</i>	<i>98,9</i>	<i>99,2</i>
<i>Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги населению</i>			
<i>июнь 2019 года в % к маю 2019 года</i>	<i>100,26</i>	<i>x</i>	<i>100,01</i>
<i>июнь 2019 года в % к июню 2018 года</i>	<i>104,81</i>	<i>x</i>	<i>104,7</i>
<i>Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, входящих в потребительскую корзину (для мужчин трудоспособного возраста), в июне 2019 года, рублей</i>	<i>4744,0</i>	<i>102,21</i>	<i>100,21</i>
<i>Численность официально зарегистрированных безработных лиц на конец июня 2019 года, человек</i>	<i>21744</i>	<i>98,51</i>	<i>96,11</i>
<i>Уровень официальной (или регистрируемой) безработицы на конец июня 2019 года, в процентах</i>	<i>0,5</i>	<i>x</i>	<i>...</i>
<i>Уровень безработицы (в соответствии с методологией МОТ) в среднем за апрель - июнь 2019 года, в процентах</i>	<i>2,8</i>	<i>x</i>	<i>...</i>
<i>Грузооборот грузовых автомобилей организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, всех видов экономической деятельности, млн. тонно-километров</i>	<i>4491,6</i>	<i>117,5</i>	<i>107,22</i>
<i>Пассажирооборот автобусов маршрутных таксомоторов) юридических лиц, млн. пассажиро-километров</i>	<i>3403,0</i>	<i>95,8</i>	<i>...</i>

ликвидации загрязнений» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном и стоимостном выражении). С 1 января 2014 года в качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности за 2010 базисный год

² к предыдущему месяцу

³ темп роста в фактических ценах

¹ к предыдущему месяцу

¹ к предыдущему месяцу

² по полному кругу организаций

<i>Среднемесячная начисленная заработная плата работников по полному кругу организаций за май 2019 года, рублей</i>	55196,7	106,8	108,1
<i>май 2019 года в % к апрелю 2019 года</i>	100,2	x	101,0
<i>январь-май 2019 года</i>	53336,7	107,5	107,3
<i>Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за май 2019 года, рублей</i>	61596,3	107,1	...
<i>май 2019 года в % к апрелю 2019 года</i>	100,6	x	...
<i>январь-май 2019 года</i>	59195,8	107,5	
<i>Просроченная задолженность по заработной плате на 1 июля 2019 года, тыс. рублей</i>	10040,0	122,71	87,21

Источник:

http://msko.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/msko/ru/publications/official_publications/electronic_versions/

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 объектами 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;

¹ к предыдущему месяцу

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

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

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

промышленная недвижимость:

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

Сегментирование земельного рынка

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

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

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

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

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

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

Обзор рынка складских помещений

Компания ILM представила обзор рынка складской недвижимости Москвы и Подмосковья по итогам I полугодия 2019 года. Согласно данным исследования, доля вакантных складских площадей сокращается, а средние ставки аренды продолжают рост, т.к. темпы ввода новых площадей отстают от спроса.

В перспективе ближайших шести месяцев средняя ставка аренды на качественные складские площади может вернуться к уровню 2016 года, то есть впервые за 3 года превысит отметку в 4000 рублей за кв. м в год (triple net).

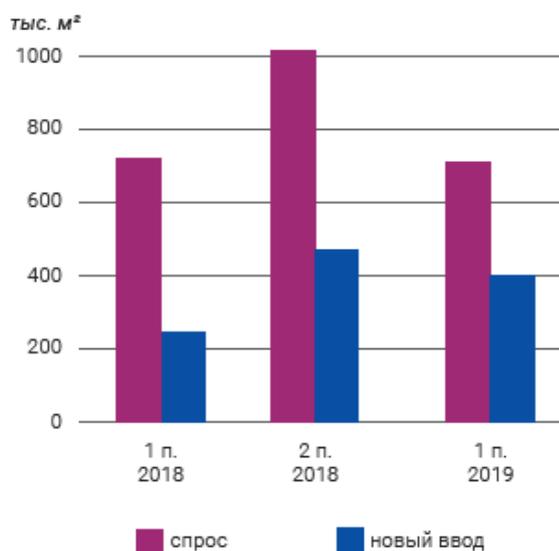
Долгое время условия в сделках диктовали арендаторы складов, но при текущем положении дел все более сильную переговорную позицию имеют арендодатели. Наблюдается увеличение доли сделок по схеме BTS/BTR в общем объеме строительства.

В 2019 году в московском регионе к вводу запланировано более 1 млн кв. м складских площадей, что почти в 1,5 раза выше показателей ввода за 2018 год. Сейчас в московском регионе практически отсутствуют готовые блоки площадью более 20 000 кв. м. В крупнейших сделках наблюдается тенденция поэтапного занятия площадей.

Ключевым трендом первой половины 2019 года можно назвать устойчивый спрос на складскую недвижимость, который сохранился на уровне 2018 года. Напомним, прошлый год стал рекордным по этому показателю. Объемы ввода новых объектов постепенно увеличиваются, но спекулятивного строительства в общем объеме по-прежнему не много, и в целом, темпы ввода отстают от динамики спроса. Как следствие, продолжает сокращаться доля вакантных площадей, а средние ставки аренды продолжают рост.

Объем сделок со складской недвижимостью в первом полугодии составил 632 000 кв. м. Объем нового ввода – 395 000 кв. м. По итогам года ожидается ввод 1 025 тыс. кв. м новых складских площадей. Вакансия на рынке складских площадей составляет на сегодняшний день около 4,1%. Средняя ставка аренды – 3 850 рублей за кв. м в год (triple net).

Соотношение объема сделок и объема ввода



Спрос на офисы в Москве в I квартале 2018 года

Если в I квартале крупнейшие сделки аренды и купли-продажи были заключены с участием производственных и логистических компаний, то во II квартале года на лидирующие позиции вернулись торговые компании (онлайн и офлайн-ритейл). Так, крупнейшей стала сделка по аренде площадей в Томилино и Софьино (на юго-востоке Подмосковья) под нужды совместного проекта

Сбербанка и Яндекс.Маркета – маркетплейса «Беру!». Онлайн-ритейлер займет 40 000 кв. м с последующим расширением до 100 000 кв. м в Томилино и 15 000 кв. м с расширением до 51 000 кв. м в Софьино.

Второй по величине стала сделка по аренде продуктовым ритейлером ВкусВилл мультитемпературного склада в парке «ПНК Вешки». Девелопер построит на территории своего индустриального парка склад общей площадью 108 000 кв. м. Ритейлер Fix Price, договорился о покупке склада площадью 28 000 кв. м в парке «ПНК Пушкино».

Крупнейшие сделки 2019 года на рынке складской недвижимости

Компания	Метраж (м ²)	Объект	Расположение
Беру!	150 000	Логопарк менеджмент и Сбербанк	Софьино и Томилино
ВкусВилл	108 000	ПНК	Вешки
Мистраль	53 000	ПНК	Коледино
Почта России	50 000	Внуково Логистик	Внуково
Спортмастер	35 000	Холмогоры	Холмогоры
Centos	30 200	Молтэк	Крёкшино
FixPrice	28 000	ПНК	Пушкино

Напомним, что по итогам первого квартала крупнейшими сделками стали покупки склада площадью 53 000 кв. м производителем и дистрибьютором бакалейной продукции «Мистраль Трейдинг» и завершившаяся в 2019 году сделка «Почты России» по покупке 50 000 кв. м в комплексе «Внуково II».

Предложение на рынке складской недвижимости московского региона

Всего в 2019 году в московском регионе к вводу запланировано более 1 млн кв. м складских площадей, что почти в 1,5 раза выше показателей ввода за 2018 год. При этом более половины от запланированного к вводу объема строится уже под конкретного заказчика, то есть после окончания строительства эти площади уже будут заняты и их нельзя будет арендовать. Таким образом, несмотря на высокие объемы ввода новых площадей, доля вакантных площадей будет сокращаться.

Среди спекулятивных объектов можно выделить корпус площадью 55 750 кв. м в ПСК «Атлант-парке», ввод которого запланирован на III-VI квартал 2019 года, склад площадью 55 550 кв. м в парке «ПНК Коледино» и 11-14-й блоки комплекса «Внуково II», введенные во II квартале. Их совокупная площадь составляет около 50 000 кв. м.

Наиболее крупным, среди заявленных на 2019 год проектов является строительство 2 и 3 очередей распределительного центра Wildberries. Первая очередь площадью 48 900 кв. м была введена в I квартале 2019 года, а до 2020 года девелопер «А Плюс Девелопмент» планирует ввести в эксплуатацию еще около 100 000 кв. м. Еще одним крупным, и вместе с тем уникальным объектом, введенным в текущем году, стал автоматизированный высотный склад ИКЕА площадью около 90 000 кв. м., генеральным подрядчиком которого так же выступила компания «А Плюс Девелопмент», а концерн Jungheinrich выступил логистическим интегратором проекта. Таким образом автоматизированный склад дистрибьюторского центра ИКЕА в Есипово стал одним из крупнейших складов в Европе с ожидаемой емкостью хранения 210 000 паллетомест.

Крупнейшие складские объекты, введенные в 2019 году

Компания	Девелопер	Метраж (м ²)
ИКЕА	А Плюс, Jungheinrich	90 000
PNK Парк Коледино	PNK Group	55 550
Внуково	Logistics Partners	50 000
Wildberries	А Плюс	49 000
PNK Парк Валищево	PNK Group	31 000

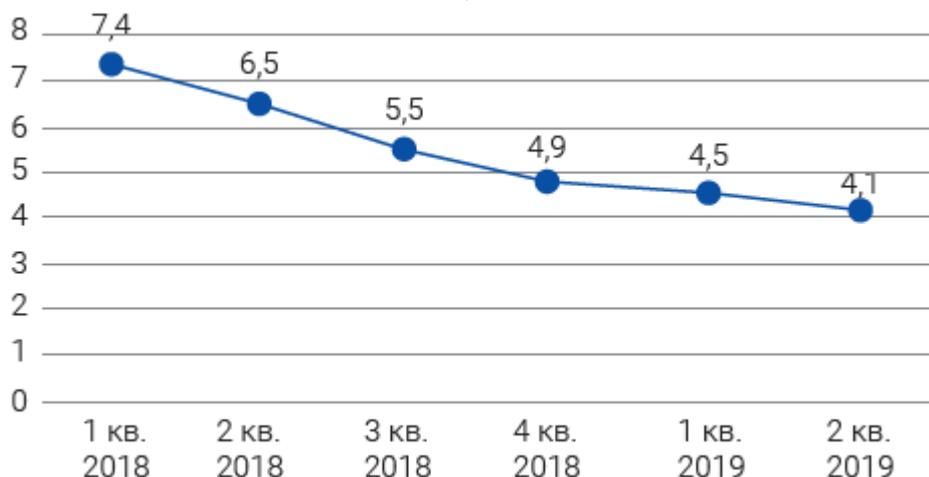
Складские объекты, запланированные к вводу в 2019 году

Компания	Девелопер	Метраж (м ²)
РЦ Leroy Merlin Белый Раст	PNK Group	140 000
РЦ Wildberries	А Плюс	96 000
Атлант-Парк	Атлант Металлопласт	55 750
Логопарк Дмитров	Ghelamco	50 000
Софьино	Логопарк Менеджмент	49 400

Вакансия и ставки на рынке складской недвижимости

Снижение доли свободных площадей на московском рынке складской недвижимости наблюдается с начала 2018 года. За полтора года вакансия сократилась на 2,9 п.п, с 7,4% до 4,5%, а до конца года может приблизиться к отметке 4%. При этом, в московском регионе практически отсутствуют готовые складские блоки площадью более 20 000 кв. м.

Динамика вакантных складских площадей, %

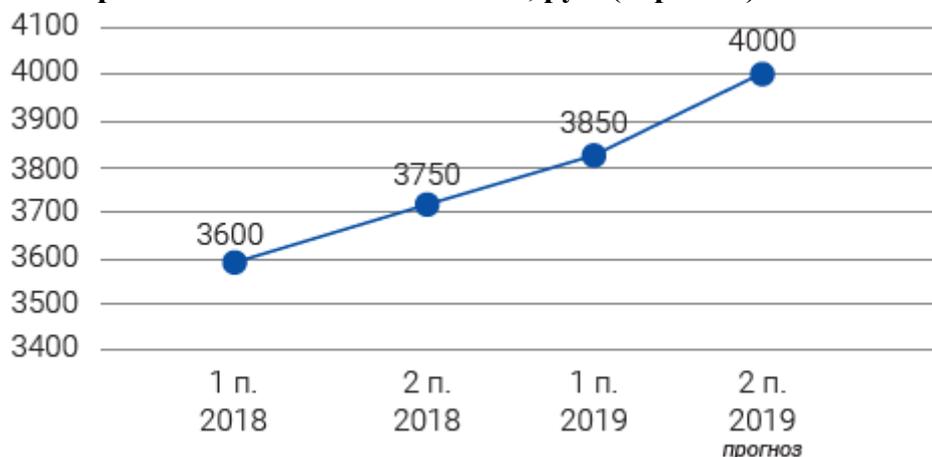


В крупнейших сделках наблюдается тенденция поэтапного занятия площадей. Так, в сделках ВкусВилл, «Беру!» и прошлогодней сделке OZON, компании занимают доступные складские площади, и сразу договариваясь о последующем расширении. В сделке «Мистраль», производитель покупает площади с прицелом на рост в долгосрочной перспективе, а в краткосрочной планирует сдавать излишние площади в аренду. Помимо нехватки готовых площадей, это говорит о том, что компании стремятся занять наиболее удобные локации и не без оснований опасаются дальнейшего роста ставок аренды.

Тенденция к постепенному росту средней ставки аренды стала заметна с начала 2018 года, с точечного повышения тарифов на наиболее востребованных объектах. Начиная со второй половины 2018 года ставки повысили самые крупные девелоперы, и в 2019 году уровень ставки

продолжает повышаться. Причиной тому служит не только сокращение вакансии, но и повышение НДС, цен на материалы и себестоимости строительства. Так, в первой половине 2018 года средняя ставка составляла порядка 3 600 рублей за кв. м в год (Triple net), на сегодняшний день она достигает 3 850 рублей, а к концу года может вырасти до 4 000 рублей за кв. м в год. При этом в складских комплексах ряда крупных игроков рынка, занимающихся профессиональным управлением, запрашиваемая ставка аренды уже составляет более 4 200 рублей.

Средняя ставка аренды на складские площади, руб. (triple net)



Инвестиции на складском рынке

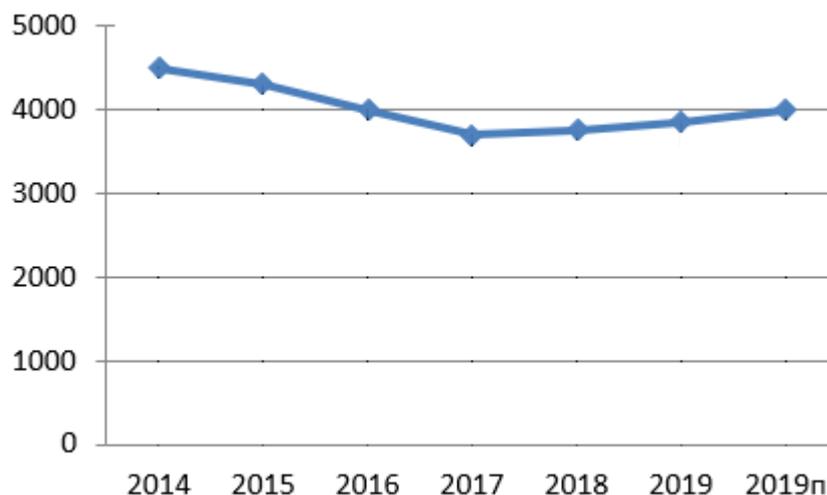
По прогнозам аналитиков ILM, до конца года в московском регионе могут состояться крупные инвестиционные сделки со складской недвижимостью. Инвесторы сейчас активно смотрят на рынок складов. С инвестиционной точки зрения привлекательными являются крупные объекты в востребованных локациях – традиционно, это южное и северное направления. Уровень заполняемости качественных объектов и арендной ставки в них позволяют рассматривать склады, как один из наиболее интересных и самый надежный сегмент для инвестирования. Инвесторы смотрят готовые объекты, которых практически не осталось на рынке. Большинство из инвесторов не готовы брать на себя риск покупки будущей вещи на растущем рынке и предпочитают вести переговоры только по готовым объектам.

Выводы и прогноз

Складской рынок сейчас переживает переходный период. После больших объемов ввода на фоне кризисных явлений в 2014 году на рынке образовалась большая вакансия, которая постепенно сокращалась, пока не пришла в этом году к минимальной отметке. Долгое время условия в сделках диктовали арендаторы, но при текущем положении дел все более сильную переговорную позицию имеют арендодатели. Кроме того, наблюдается увеличение доли сделок по схеме BTS/BTR, что связано не только с низкой вакансией, но и с потребностями ряда арендаторов, таких как онлайн-ритейлеры и продуктовые сети в индивидуальных решениях.

В перспективе ближайших шести месяцев средняя ставка аренды может вернуться к уровню 2016 года, то есть, в первые за 3 года превысит отметку в 4000 рублей за кв. м (Triple net).

Динамика ставки аренды 2014-2019 (+ прогноз на конец года)



Обзор подготовлен аналитиками компании ILM <https://zdanie.info/2393/2421/news/13711>
Анализ основных ценообразующих факторов для промышленно-складской недвижимости.
 Далее представлены данные различных аналитических источников.
Скидки на торг

Таблица 1.5.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Исследуемый 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 исследования рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности наблюдаются в марте и в мае, а максимальные – в мае и декабре.

Источник информации: СРД №23, 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 высококлассные 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

* Расчеты даны с учетом НДС.

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

Операционные расходы включают: эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страхования. Для Управляющих компаний вознаграждения ориентировочно составляем от 1 до 5% от арендной ставки (1% - для крупных объектов, 5% - для малых).

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 высокклассные 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%	16,6%	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-ispolzuyemyh-v-otsenochnoj-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 тех состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D), в удовлетворительном тех 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://statiret.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>

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 высококлассные 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

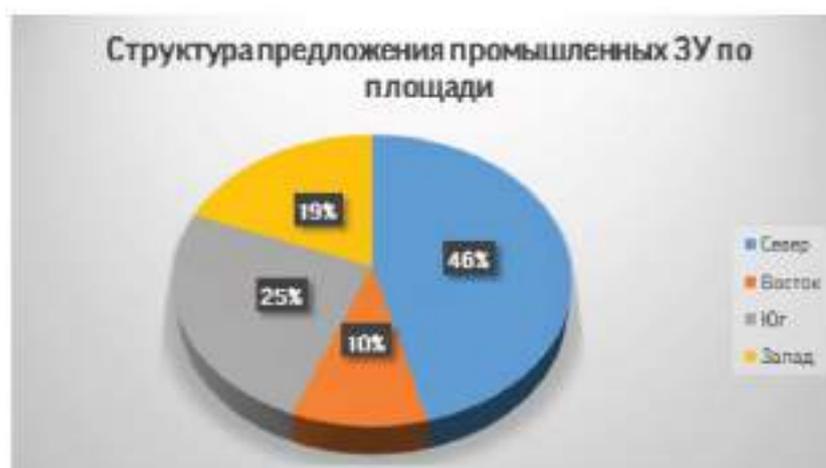
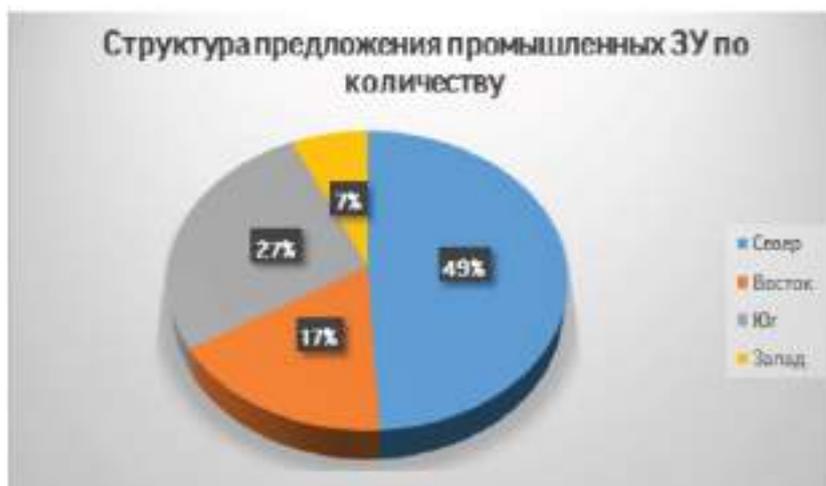
Информационное агентство	Значение	Источник	Дата
Москва (Knight Frank)	11%-11,75%	https://content.knightfrank.com/research/599/documents/ru/1-1-2018-5585.pdf	I квартал 2018 года
Россия (Портал СтатИнет)	14%-15%	https://statiret.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1442-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2018-goda	01.04.2018
Москва (Группа компаний "Конти")	11,6%-12,2%	http://www.konti.ru/userfiles/ru/obzor_nedv_2017_3q.pdf	III квартал 2017 года
Москва (Арендатор)	12,5%	http://www.arendator.ru/article/158930-obzor_rynka_investitsij_moskv_y_1_kv_2016_g/	I квартал 2018 года

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

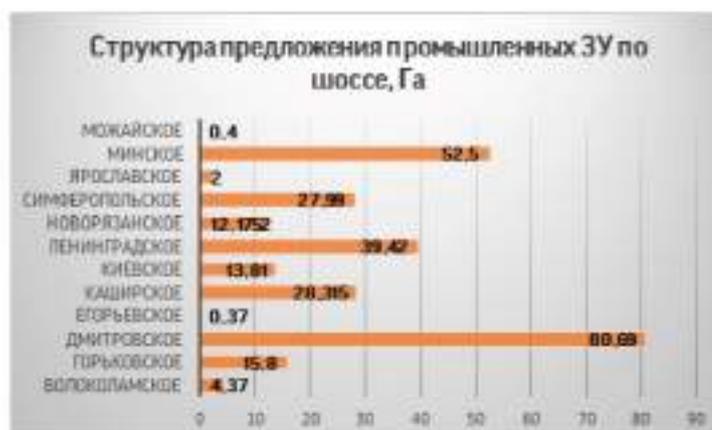
Предложение

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:

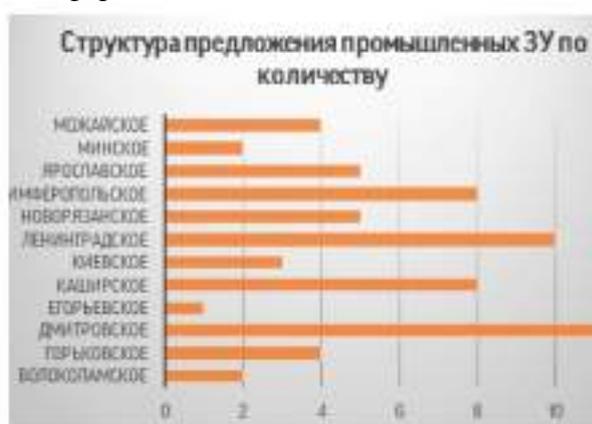


Как видно, и по количеству, и по общей площади предложенных к продаже промышленных земель, лидирует Север Подмоскowie – участки, расположенные по Ленинградскому, Дмитровскому, Ярославскому и Волоколамскому шоссе.

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 Подмосковья (Каширское направление), так как в этой области находится большое количество подготовленных к строительству участков, а также хорошо развита транспортно-логистическая инфраструктура.

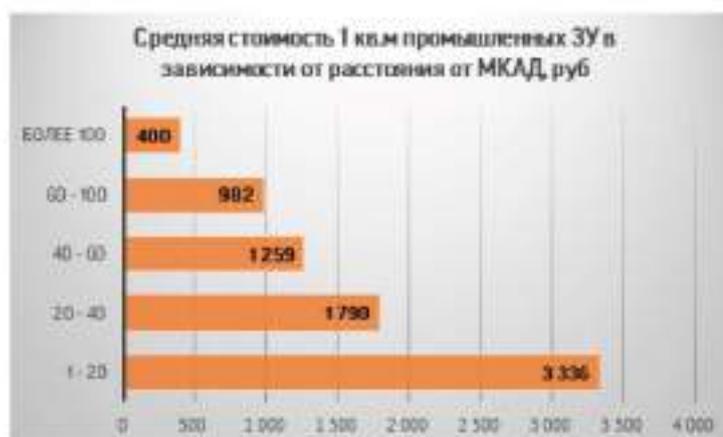
Спрос на производственно-складские участки по Ленинградскому шоссе велик, что объясняется близостью международного аэропорта «Шереметьево». В районе аэропорта активно развивается транспортная инфраструктура, а также появляется все большее количество логистических комплексов и терминалов.

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 Подмосковья. 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:



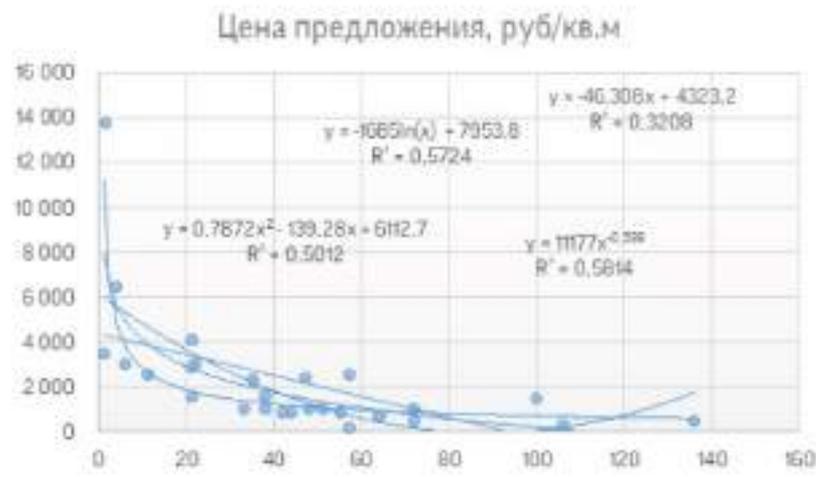
Как видно из таблицы, предложения, расположенные на расстоянии от 0 до 20 км от МКАД показывают стоимость, почти в два раза превышающую средние стоимости остальных участков. Это объясняется наиболее высоким спросом на земельные участки, расположенные близко к г. Москве и Московской кольцевой автодороге,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

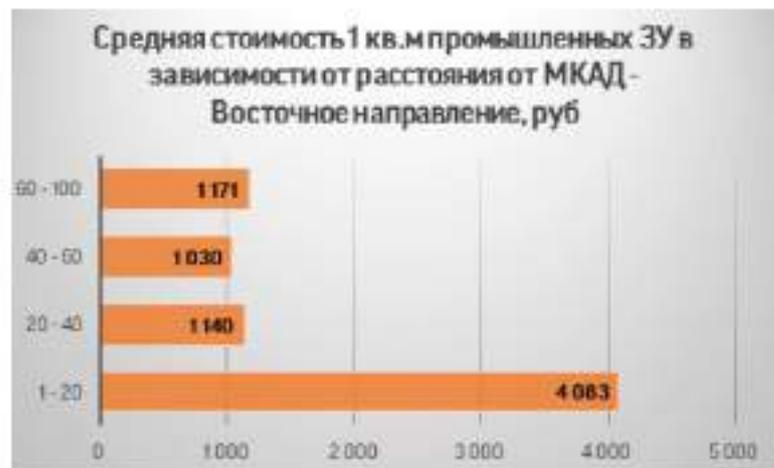
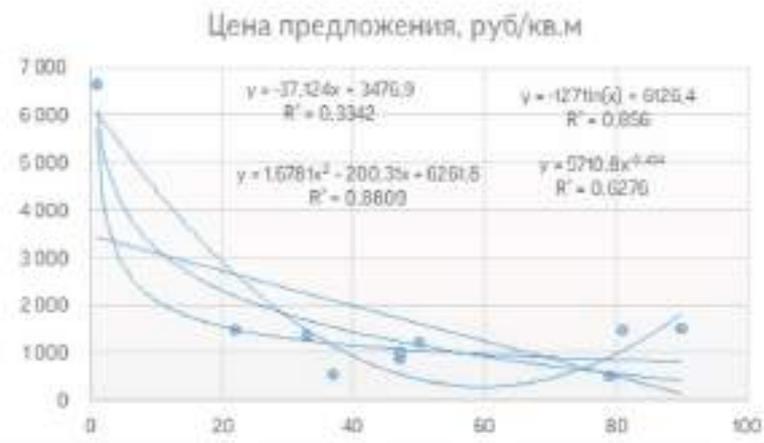
Анализ зависимости цен предложений промышленных ЗУ по Северному направлению МО от расстояния от МКАД (ОА – объект-аналог, ОО – объект оценки):

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



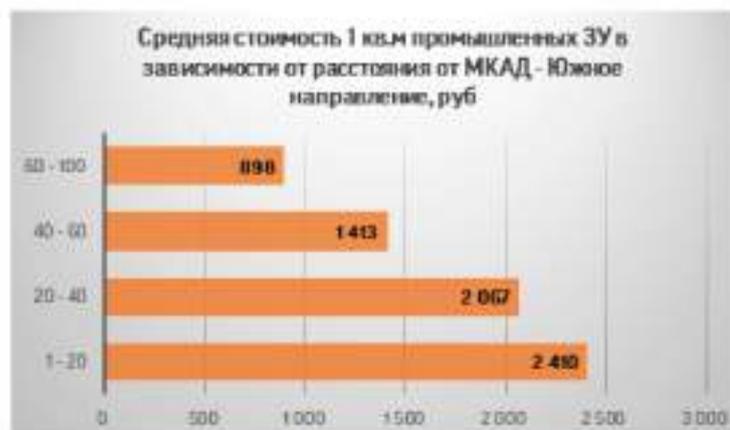
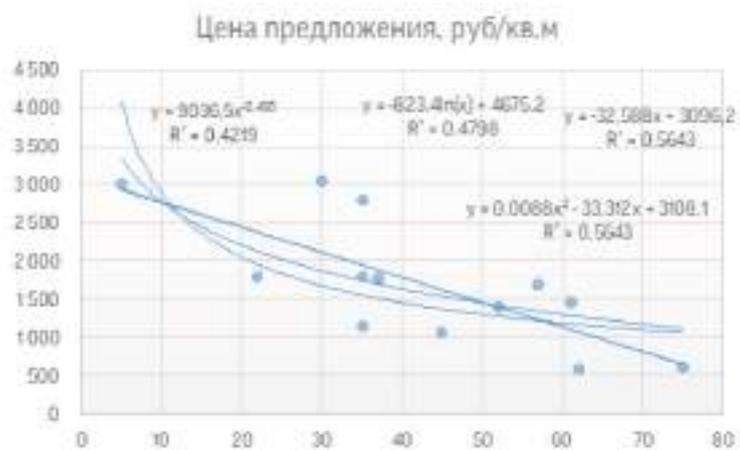
Анализ зависимости цен предложений промышленных ЗУ по Восточному направлению МО от расстояния от МКАД (ОА – объект-аналог, ОО – объект оценки):

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

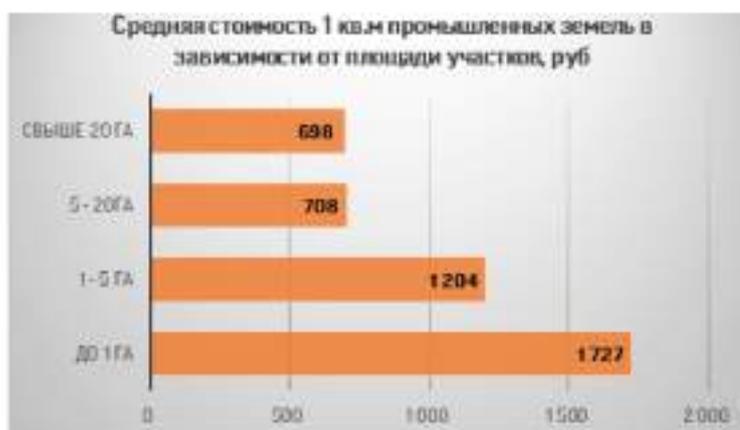


Анализ зависимости цен предложений промышленных ЗУ по Южному направлению МО от расстояния от МКАД (ОА – объект-аналог, ОО – объект оценки):

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.

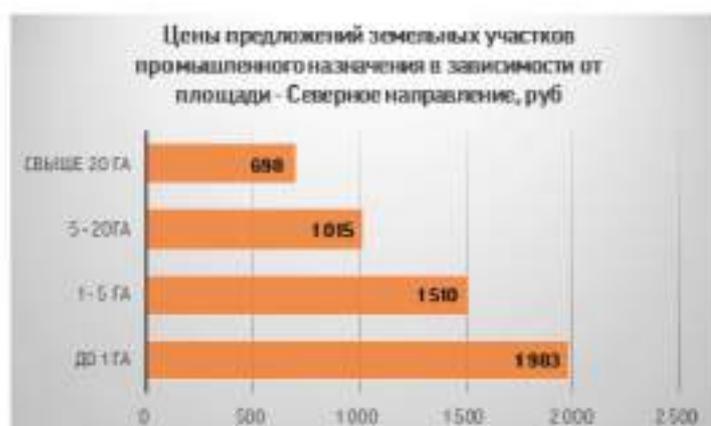
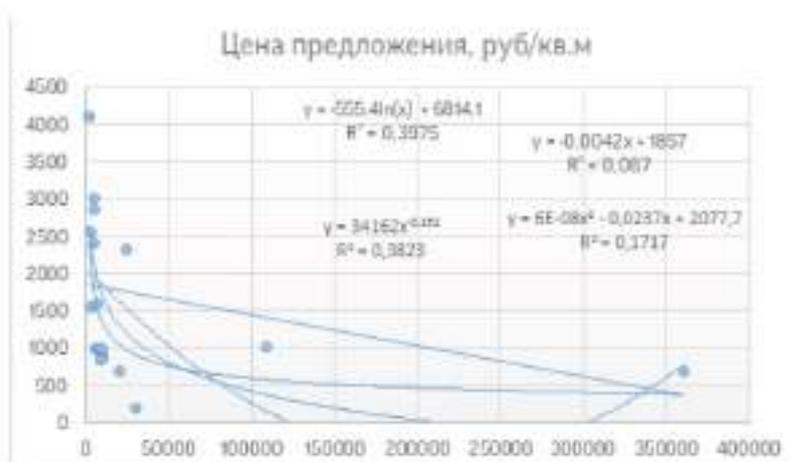
Ниже приведены обобщенные данные по ценам предложений в зависимости от площади земельных участков по направлениям:

Площадь, кв.м	Север	Восток	Юг	Запад
до 1 Га	1983	1398	1801	недостаточно данных
1 - 5 Га	1510	1026	1075	недостаточно данных
5 - 20 Га	1015	500	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.

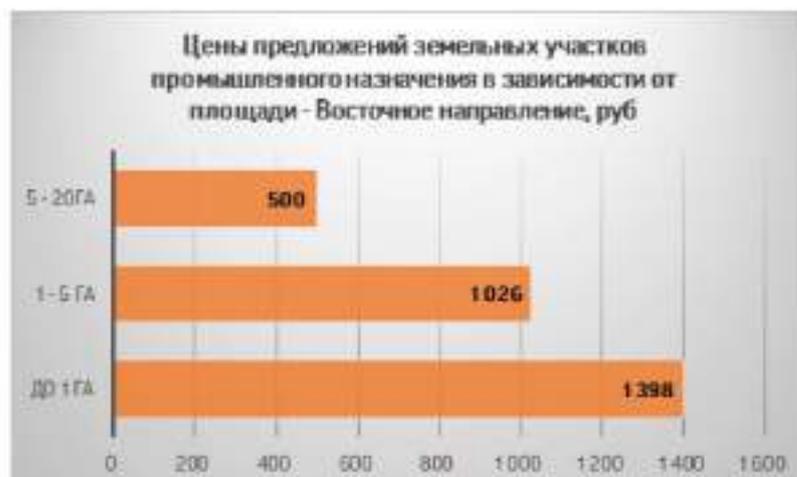
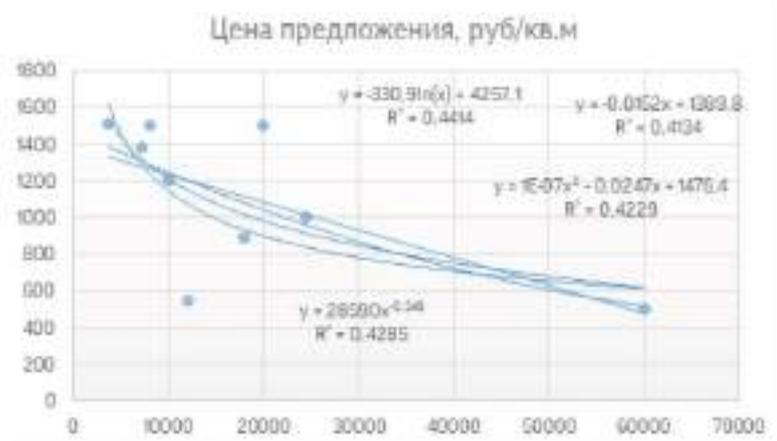
Анализ зависимости цен предложений промышленных ЗУ по Северному направлению МО от площади (ОА – объект-аналог, ОО – объект оценки):

ОА/ОО	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



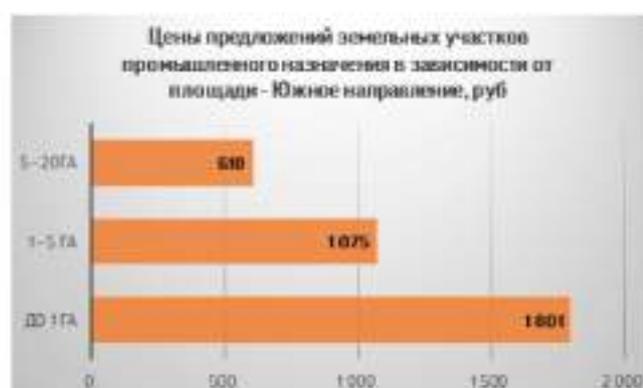
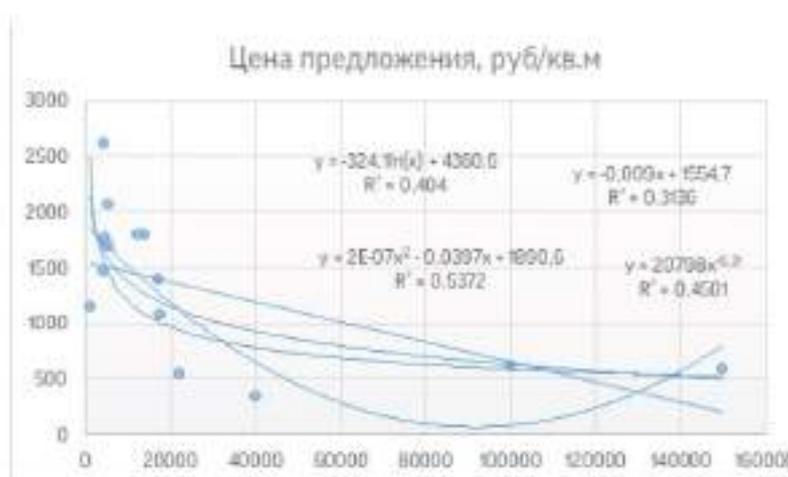
Анализ зависимости цен предложений промышленных ЗУ по Восточному направлению МО от площади (ОА – объект-аналог, ОО – объект оценки):

ОА/ОО	до 1 Га	1 - 5 Га	5 - 20Га	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 - 20Га	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):

0А/00	до 1 Га	1 - 5 Га	5 - 20Га	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 - 20Га	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%.

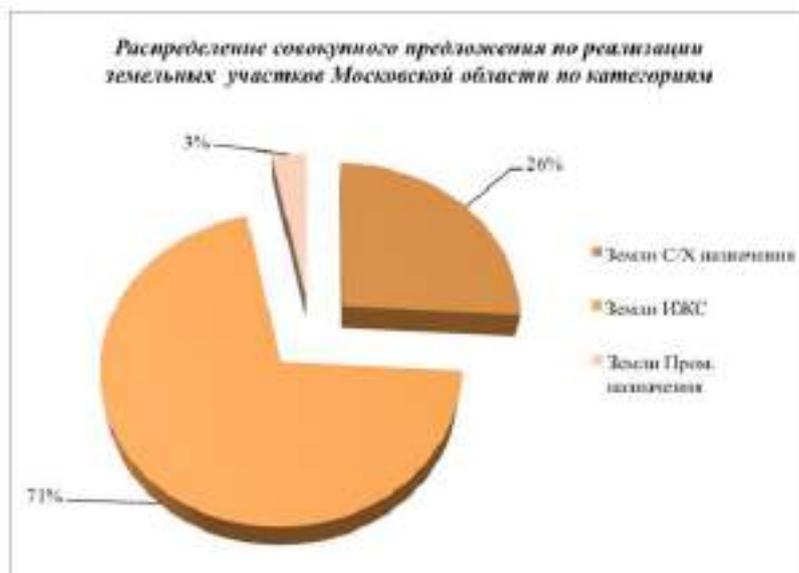


Рисунок 1. Распределение совокупного предложения по реализации земельных участков Московской области по категориям

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:

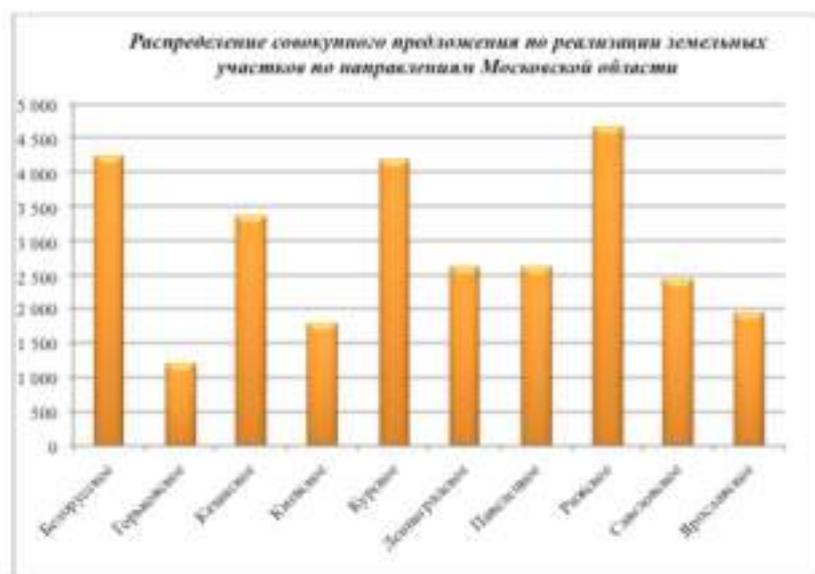


Рисунок 2. Распределение совокупного предложения по реализации земельных участков по направлениям Московской области

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.

№ кв.	Направление	Средняя стоимость руб./сот. С/З			Средняя стоимость руб./сот. ИЖС			Средняя стоимость руб./сот. Проч. назначения		
		до 15 км от МКАД	от 15 км до 30 км от МКАД	от 30 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 30 км от МКАД	от 30 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 30 км от МКАД	от 30 км от МКАД
1	Балагурово	392 284	319 484	88 126	1 197 945	851 544	144 038	1 493 083	949 932	333 814
2	Горьковское	523 792	114 521	32 831	364 141	183 324	31 942	888 781	249 201	109 831
3	Калужское	408 694	119 394	48 132	825 447	119 545	32 914	502 896	143 638	188 898
4	Клинское	414 881	227 257	67 071	791 331	328 913	114 982	938 245	511 203	185 992
5	Курское	488 186	477 946	84 242	594 826	348 335	32 476	739 077	239 952	81 989
6	Ленинградское	478 365	137 717	36 723	438 311	349 017	78 183	462 385	239 942	184 968
7	Павловское	583 447	147 238	84 574	535 881	115 875	47 918	413 758	183 914	67 584
8	Ражское	772 392	422 888	89 942	1 162 332	441 049	82 988	918 316	328 138	67 127
9	Савиновское	445 281	149 421	44 342	686 246	299 772	68 741	598 896	165 149	99 283
10	Ярославское	484 912	189 384	68 871	587 424	397 439	79 684	642 389	194 038	56 946

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	288 333	70 000	14 286	11 500	7 647	22 267
		max	4 092 000	900 000	310 000	7 199 277	2 900 000	2 621 379	4 092 000	2 100 000	290 000
2	Горьковское	min	100 000	3 870	3 000	100 000	47 417	22 222	23 870	52 632	51 653
		max	2 100 000	400 000	300 000	1 000 000	511 111	270 000	2 900 000	825 000	225 000
3	Калужское	min	62 300	2 200	1 757	70 167	18 000	5 394	131 979	10 891	28 455
		max	882 333	350 000	330 302	1 431 718	538 922	192 231	2 180 000	500 000	350 000
4	Киевское	min	220 333	2 406	3 333	127 271	100 000	11 771	250 000	45 500	100 000
		max	1 666 007	836 344	233 333	2 404 762	1 065 000	781 333	1 794 872	700 000	200 000
5	Курское	min	130 333	18 426	6 271	100 333	7 907	7 000	11 065	18 784	2 400
		max	1 227 273	750 000	180 000	2 609 100	750 000	77 191	1 851 852	308 333	184 908
6	Ленинградское	min	111 000	12 914	1 870	10 000	21 000	11 000	21 000	11 000	9 907
		max	1 598 873	642 714	307 167	4 000 000	581 333	313 949	1 380 000	1 000 000	257 143
7	Павлово	min	78 333	4 000	4 471	118 750	9 500	8 750	110 000	21 127	8 148
		max	875 000	530 000	410 000	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	2 000	7 000	105 237	30 383	17 678
		max	3 217 500	2 250 000	510 000	17 894 928	3 877 000	594 384	2 457 000	1 107 420	142 857
9	Самарское	min	121 429	1 338	1 100	204 286	28 333	28 000	380 000	41 788	25 920
		max	975 631	1 628 371	190 000	3 333 333	1 484 000	222 222	1 449 273	694 961	200 000
10	Просторное	min	17 300	6 657	1 932	40 000	13 000	2 400	91 257	62 500	38 000
		max	8 016 303	1 300 000	1 000 000	2 434 345	831 714	416 667	2 963 000	800 230	88 000

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 «Махуline»

Адрес	Цена предложения, руб.	Общая площадь, сот.	Цена предложения, руб./сот.	Источник
Московская область, Химки, мкр. Подрезково, Кирилловка квартал, 31	9 000 000	20	450 000	https://khimki.cian.ru/sale/commercial/170982188/
Московская область, Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, 3Г	40 000 000	100	400 000	https://khimki.cian.ru/sale/commercial/204978509/
Московская область, Химки, мкр. Сходня, Первомайская ул., 54	425 301 000	700	607 572,86	https://khimki.cian.ru/sale/commercial/212432692/
Московская область, Химки, мкр. Сходня, туп. 3-й Мичуринский, 5А	13 000 000	15	866 667	https://khimki.cian.ru/sale/commercial/215537519/
Московская область, Химки, мкр. Новые Химки, Молодежная ул., 9а	35 000 000	10,44	3 352 491	https://khimki.cian.ru/sale/commercial/216125978/
Московская область, Химки, мкр. Новые Химки, Куркинское ш.	90 000 000	180	500 000	https://khimki.cian.ru/sale/commercial/191784511/
Московская область, Химки, мкр. Левобережный, Лихачевское ш., 10	373 750 000	575	650 000	https://khimki.cian.ru/sale/commercial/191771602/
Московская область, Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, Ивакино квартал	110 000 000	90	1 222 223	https://khimki.cian.ru/sale/commercial/201453062/

Анализ основных ценообразующих факторов

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

1) Запад - самое дорогое и ликвидное направление.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Деятельность компаний, направленная на увеличение земельного банка, сокращается на фоне снижения рентабельности девелоперских проектов и рекордных объемов ввода жилья в

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

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

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

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

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

При этом возможны варианты:

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

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

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

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

Таблица 5. Местоположения. Корректировочные коэффициенты для 17 процентных значений, Москва (до оффшор)

Расстояние	Анализ, 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
1	1,00	1,58	2,03	2,44	2,81	3,28	3,66	3,81	4,11	4,40	4,67	4,94	5,20	5,48	5,70	5,95	6,18	6,41	6,64	6,88	7,08	7,38	7,58	7,72
2	0,64	1,00	1,30	1,51	1,80	2,05	2,24	2,44	2,65	2,81	2,99	3,18	3,38	3,49	3,65	3,81	3,98	4,11	4,25	4,40	4,54	4,67	4,83	4,94
3	0,49	0,71	1,00	1,28	1,59	1,58	1,72	1,85	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	0,82	1,00	1,15	1,28	1,40	1,56	1,68	1,80	1,92	2,03	2,12	2,24	2,34	2,44	2,54	2,63	2,72	2,81	2,90	2,98	3,08	3,16
5	0,38	0,55	0,72	0,87	1,00	1,12	1,24	1,33	1,45	1,56	1,68	1,78	1,85	1,94	2,03	2,11	2,20	2,28	2,36	2,44	2,52	2,58	2,67	2,74
6	0,32	0,49	0,64	0,77	0,89	1,00	1,10	1,20	1,29	1,38	1,48	1,54	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	0,71	0,81	0,91	1,00	1,09	1,18	1,26	1,34	1,41	1,49	1,58	1,63	1,70	1,77	1,84	1,90	1,98	2,03	2,09	2,15	2,21
8	0,28	0,41	0,52	0,64	0,74	0,82	0,92	1,00	1,08	1,15	1,21	1,26	1,32	1,40	1,45	1,58	1,62	1,68	1,74	1,80	1,85	1,92	1,97	2,00
9	0,24	0,31	0,40	0,48	0,56	0,62	0,68	0,75	0,80	0,87	0,94	1,00	1,07	1,14	1,20	1,27	1,33	1,39	1,45	1,51	1,56	1,62	1,68	1,74
10	0,23	0,31	0,45	0,55	0,64	0,72	0,80	0,87	0,93	1,00	1,06	1,11	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	0,45	0,52	0,60	0,68	0,75	0,81	0,88	0,94	1,00	1,06	1,11	1,17	1,23	1,27	1,32	1,37	1,43	1,47	1,52	1,56	1,61	1,65
12	0,20	0,31	0,41	0,48	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	0,28	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	0,60	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	0,52	0,56	0,64	0,69	0,74	0,79	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,04	1,08	1,12	1,16	1,19	1,23	1,26	1,30
17	0,16	0,23	0,33	0,39	0,48	0,53	0,57	0,62	0,68	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	0,43	0,48	0,53	0,57	0,62	0,66	0,70	0,74	0,78	0,82	0,86	0,90	0,94	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	0,50	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	0,12	0,20	0,26	0,31	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 оффортам

№ п/п	Наименование	Права	Торговое и сервисное	Гостиницы	Оффис-адмн.	Жилые дома	Пронзв.-складск.	Отдых (рекреат.)	Отравные 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	Краснояр	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.взм.	Расстояние, ед.взм.	Значимость связи по Чеддоку*
1 г. Москва							
Офисы							
1.1.	Офисно-административные	РС = 321 249*(Расстояние от центра) ^{-1,062}	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) ^{-0,990}	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	заметьна
Сделки							
1.7.	Коммерческое назначение	РС = 252 066*(Расстояние от центра) ^{-1,16}	0,810	0,900	руб./кв. м	км	очень высокая
2 Московская область							
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) ^{-0,35}	0,497	0,705	руб./кв. м	км	высокая
3 Ленинградская область							
Офисы							
3.1.	Производственное	РС = 7 408,1*(Расстояние от КАД) ^{-0,741}	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	заметьна	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, наличие 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 различается 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	0,08
8	Наличие газоснабжения на участке	0,08
9	Наличие железнодорожной ветки на земельном участке	0,08
10	Историко-геологические условия	0,08
11	Асфальтовое покрытие участка	0,08

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)	0,19
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	0,12

Таблица 9. Ценообразующие факторы. Земельные участки под ИЖК

№	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 водоснабжения на участке	0,11
6	Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,09

Таблица 10. Ценообразующие факторы. Земельные участки под объекты рекреации

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 32

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

Таблица 33

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

Таблица 34

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

Таблица 35

Земельные участки под ИЖ. Данные, усредненные по России						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,20	1,25	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	1,00	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	1,30	1,44
	0,5-1,5	0,90	1,00	1,21	1,28
	1,5-5	0,74	0,83	1,00	1,07
	>5	0,60	0,77	0,90	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

№ 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.
9	Под и.ж.с.	Наличие дороги с твердым покрытием	Дорога грунтовая, гравийная	0...8%	М.О.
10	Под и.ж.с.	Наличие магазина	Отсутствие магазина	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	Планировочная схема участка	Без плана	4...8%	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%	12,6%
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 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 НАИБОЛЕЕ 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		60 000 000	360 000 000	219 517 800
Общая площадь всех строений, м2	3 166,20	1 000	7 708	3 870
Стоимость предложения, руб./ кв.м.с учетом НДС		60 000	-	56 723
Стоимость предложения, руб./ кв.м.без учета НДС		50 000,00	46 705	47 269,17
Источник информации		https://www.cian.ru/sale/commercial/191671052/	https://khimki.cian.ru/sale/commercial/207927756/	https://khimki.cian.ru/sale/commercial/203083529/
Передаваемые права на недвижимое имущество	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка,		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		50 000,00	46 705	47 269,17
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка	%	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		50 000,00	46 705	47 269,17
Снижение стоимости в процессе торгов	Да	Да	Да	Да
Корректировка	%	-12	-12	-12
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		44 000,00	41 100,4	41 596,87
Дата продажи/дата выставления на торги	сентябрь 19	сентябрь 19	сентябрь 19	сентябрь 19
Корректировка	%	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		44 000,00	41 100,4	41 596,87
Местоположение	Московская область, г.Химки, ул. Рабочая, д.2а	Москва, САО, р-н Молжаниновский, Ленинградское ш., 236С4	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.		44 000,00	41 100,4	41 596,87
Физические характеристики:				
Тип здания	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		44 000,00	41 100,4	41 596,87
Назначение объекта оценки	Складское	Складское	Складское	Складское
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		44 000,00	41 100,4	41 596,87
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.		44 000,00	41 100,4	41 596,87
Общая площадь всех строений, м2	3 166,20	1 000	7 708	3 870
Корректировка	%	0%	+8%	0%
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		44 000,00	44 388,43	41 596,87
Состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка	руб./кв.м.	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		44 000,00	44 388,43	41 596,87
Наличие парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Корректировка	%	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		44 000,00	44 388,43	41 596,87
Итоговая стоимость, руб./кв.м., без учета НДС		43 328,43		
Справедливая стоимость части здания №16		137 186 487,31		

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 сентябре 2019 г. Дата оценки –13.09.2019 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

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

Площадь, кв.м		г. Москва					
		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 6

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, кв.м	3 166,20	1 000	7 708	3 870
Коэффициент	1	1	1,08	1
Корректировка		0%	+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		60 000 000	360 000 000	219 517 800
Общая площадь всех строений, м2	1 249,9	1 000	7 708	3 870
Стоимость предложения, руб./ кв.м.с учетом НДС		60 000	-	56 723
Стоимость предложения, руб./ кв.м.без учета НДС		50 000,00	46 705	47 269,17
Источник информации		https://www.cian.ru/sale/commercial/191671052/	https://khimki.cian.ru/sale/commercial/207927756/	https://khimki.cian.ru/sale/commercial/203083529/
Передаваемые права на недвижимое имущество	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка,		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		50 000,00	46 705	47 269,17
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка	%	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		50 000,00	46 705	47 269,17
Снижение стоимости в процессе торгов	Да	Да	Да	Да
Корректировка	%	-12	-12	-12
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		44 000,00	41 100,4	41 596,87
Дата продажи/дата выставления на торги	сентябрь 19	сентябрь 19	сентябрь 19	сентябрь 19
Корректировка	%	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		44 000,00	41 100,4	41 596,87
Местоположение	Московская область, г.Химки, ул. Рабочая, д.2а	Москва, САО, р-н Молжаниновский, Ленинградское ш., 236С4	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.		44 000,00	41 100,4	41 596,87

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.		44 000,00	41 100,4	41 596,87
Назначение объекта оценки	Складское	Складское	Складское	Складское
Корректировка		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		44 000,00	41 100,4	41 596,87
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.		44 000,00	41 100,4	41 596,87
Общая площадь всех строений, м2	1 249,9	1 000	7 708	3 870
Корректировка	%	0%	+8%	0%
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		44 000,00	44 388,43	41 596,87
Состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка	руб./кв.м.	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		44 000,00	44 388,43	41 596,87
Наличие парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Корректировка	%	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./ кв.м.		44 000,00	44 388,43	41 596,87
Итоговая стоимость, руб./кв.м., без учета НДС		43 328,43		
Справедливая стоимость части здания №50		54 156 204,66		

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 сентябре 2019 г. Дата оценки – 13.09.2019 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

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	1 000	7 708	3 870
Коэффициент	1	1	1,08	1
Корректировка		0%	+8%	0%

Итоговое заключение по сравнительному подходу

Таблица 9

Наименование	Стоимость, округленно, без учета НДС, рублей
Справедливая стоимость Части здания: корпус №16	137 186 487,31
Справедливая стоимость Части здания: корпус №50	54 156 204,66
Итого	191 342 691,97

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:

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

Где

- NOI - чистый операционный доход;
R_o - 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 (*vacancy and losses 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 включаемые 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% ✓
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 подрядных отношений;
- маркетинг (работа по удержанию арендаторов);
- энергоснабжение (теплоснабжение арендуемых помещений; электроснабжение; газоснабжение);
- коммунальные услуги (водоснабжение; канализация; удаление мусора);
- на эксплуатацию (вентиляция, кондиционирование; обслуживание лифтов, дезинсекция, уборка помещений);
- обеспечение безопасности (служба безопасности);
- на рекламу и заключение арендных договоров;
- прочие расходы (обслуживание телеприемников; автосервис для пользователей 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 бизнесом;
- бухгалтерская амортизация;
- подоходные налоги владельца;
- капиталовложения 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 различения ставок арендной платы для помещений разного качества потенциальный валовой доход определяется из соотношения

$$PGI = \sum_{j=1}^k A_r \times S_r = \sum_{j=1}^k A_u \times S_u$$

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/202182350/	https://khimki.cian.ru/rent/commercial/207690938/	https://khimki.cian.ru/rent/commercial/202029588/
Цена предложения, с НДС	[руб./кв.м/год]		8 640	8 700	-
Цена предложения, без НДС	[руб./кв.м/год]		7 200	7 250	7 800
Общая площадь	[кв.м]	3166,;1249,9	1 340	8 251	860
			0,00%	0,00%	0%
			7 200	7 250	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	6 670	7 176
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	1167,25	1255,8
	Скорректированная цена		5 464,80	5 502,75	5 920,20
Условия рынка	Изменение цен во времени (дата предложения)	сентябрь 19	сентябрь 19	сентябрь 19	сентябрь 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. Старые Химки, ш. Вашутинское, 1к1	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			
	Корректировка, [%]		0	0	0
Физические характеристики	техническое состояние здания	Хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
	Корректировка, [%]		0	0	0
	Скорректированная цена		5 464,80	5 502,75	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	5 502,75	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			
	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	5 502,75	5 920,20
Скорректированная цена, без учета НДС	[руб./кВ.м/год]	5 629,25			

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 высокклассные складские объекты	17,7%	16,9%	18,5%
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%	16,6%	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	6 670	7 176
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	1167,25	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 высокочассовые 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 высококлассные 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	5 629,25
Общая площадь	S	3 166,20
Валовой доход годовой	P × S	17 823 331,35
Поправка на недозагрузку	%	13,30%
Поправка на недозагрузку	Руб.	2 370 503,07
Валовый доход годовой с учетом поправки на недозагрузку	ВД - Пн	15 452 828,28
Убытки от не платежей	%	1
Эффективный валовой доход	ВДпн - У	15 452 828,28
Чистый операционный доход, руб.	Эвд - P	15 452 828,28

Расчет ЧОД для части здания №50

Таблица 15

Арендная ставка	P	5 629,25
Общая площадь	S	1249,9
Валовой доход годовой	P × S	7 035 999,58
Поправка на недозагрузку	%	13,30%
Поправка на недозагрузку	Руб.	935 787,94
Валовый доход годовой с учетом поправки на недозагрузку	ВД - Пн	6 100 211,63
Убытки от не платежей	%	1
Эффективный валовой доход	ВДпн - У	6 100 211,63
Чистый операционный доход, руб.	Эвд -Р	6 100 211,63

Итоговая стоимость по доходному подходу

Таблица 16

Наименование	Чистый операционный доход (ЧОД), руб.	Коэффициент капитализации (Ккап)	Справедливая стоимость (СС) округленно, без учета НДС руб.
Справедливая стоимость Части здания: корпус №16	15 452 828,28	11,6%	133 214 036,90
Справедливая стоимость Части здания: корпус №50	6 100 211,63	11,6%	52 588 031,29
ИТОГО			185 802 068,19

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 Отчета 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	Единица измерения	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Цена предложения	руб.		360 000 000	280 350 000	360 000 000
Источник информации			https://khimki.cian.ru/sale/commercial/191784002/	https://khimki.cian.ru/sale/commercial/191780476/	https://khimki.cian.ru/sale/commercial/182108582/
Единица сравнения	Сот.				
Цена предложения	руб		360 000 000	280 350 000	360 000 000
Общая площадь, сот.	сот	20,24;12,03	800	623	800
Цена за ед. площади	руб/сот		450 000	450 000	450 000
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		450 000	450 000	450 000
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/сот		450 000	450 000	450 000
Торг			Торг	Торг	Торг
Корректировка	%		-12%	-12%	-12%
Скорректированная цена	руб/сот		396 000	396 000	396 000
Дата продажи (дата оценки)		сентябрь 19	сентябрь 19	сентябрь 19	сентябрь 19
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/сот		396 000	396 000	396 000
Операционная аренда		Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб/сот		396 000	396 000	396 000
Местоположение		Московская область, г.Химки, ул. Рабочая, д.2а	Московская область, Химки, мкр. Сходня, Горная ул.	Московская область, Химки, мкр. Подрезково	Московская область, Химки, мкр. Подрезково
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Скорректированная цена	руб/сот		396 000	396 000	396 000
Физические характеристики					
Общая площадь, сот.	сот	20,24;12,03	800	623	800
Корректировка	%		+46%	+46%	+46%
Скорректированная цена	руб/сот		578 160	578 160	578 160
Назначение		для строительства и эксплуатации административных производственных зданий	для строительства складов, производства, гипермаркета, логистического комплекса	для строительства складов, производства, гипермаркета, логистического комплекса	для размещения объектов обслуживания, административно-деловых объектов. Под Склады / Легкую промышленность / Гипермаркеты и ТЦ / Логистические и придорожные комплексы
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/сот		578 160	578 160	578 160
Инженерные коммуникации					
Корректировка	%	по границе	по границе	по границе	по границе
Скорректированная цена с учетом развитой инфраструктуры вокруг объектов аналогов	руб/сот		578 160	578 160	578 160
Цена за ед. общей площади с учетом не развитой инфраструктуры вокруг объекта оценки	руб/сот		578 160		
Цена за ед. общей площади	руб/кв.м		5 781,60		

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 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 Химики 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 отличается от объектов аналогов.

Общая площадь объекта оценки составляет: до 100 сот.

Общая площадь объектов аналогов составляет соответственно: 800,623, 800 сот.

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

Таблица 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

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

Таблица 18

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, соток	20,24;12,03	800	623	800
Общая площадь,га.	Меньше 1	8	6,23	8
Коэффициент	1	1,46	1,46	1,46
Корректировка		+46%	+46%	+46%

Корректировка= C_{oo}/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.

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

Согласно данным анализа рынка объекты аналоги и объект оценки находятся в диапазоне от 0-20 км от МКАДа

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 сентябре 2019 года. Корректировка не требуется.

Полученные результаты справедливой стоимости

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

Таблица 19

1	2	3	4	5=4*3
Кадастровый №	Ближайший н.п.	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость 1 кв.м., рубли	Справедливая стоимость участка, без учета НДС, руб.
50:10:010302:0053	Московская область, г.Химки, ул. Рабочая, д.2а	2024	5 781,60	11 701 958,40
50:10:010302:0052	Московская область, г.Химки, ул. Рабочая, д.2а	1203	5 781,60	6 955 264,80
Итого				18 657 223,20

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	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,16667
наличие необходимой информации для реализации метода	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,16667
достоверность имеющейся информации	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,16667
учет специфических особенностей объекта оценки	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,16667
учет влияния возможных рисков при определении стоимости	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,16667
отражение тенденции развития рыночной ситуации	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	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

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

Подходы.	Результирующий вектор приоритетов
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., без учета НДС округленно
Часть здания: корпус №16	Не применялся	137 186 487,31	133 214 036,90	135 200 262,11	135 200 000
Часть здания: корпус №50	Не применялся	54 156 204,66	52 588 031,29	53 372 117,98	53 370 000
Земельный участок, общей площадью 2024 кв.м	Не применялся	11 701 958,40	Не применялся	11 701 958,40	11 700 000
Земельный участок, общей площадью 1203 кв.м	Не применялся	6 955 264,80	Не применялся	6 955 264,80	6 960 000
Итого				207 229 603,28	207 230 000

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

207 230 000

(Двести семь миллионов двести тридцать тысяч) рублей,

в том числе:

Наименование	Справедливая стоимость округленно, без учета НДС, рублей
Часть здания: корпус №16	135 200 000
Часть здания: корпус №50	53 370 000
Земельный участок, общей площадью 2 024 кв.м.	11 700 000
Земельный участок, общей площадью 1 203 кв.м.	6 960 000
Итого	207 230 000

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 // Федеральный закон № 51-ФЗ от 30.11.1994 г.
2. Гражданский кодекс РФ. Ч. II // Федеральный закон № 15-ФЗ от 26.01.1996 г.
3. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., №135-ФЗ в редакции Федерального закона Российской Федерации от 03.08.2018 г. №312-ФЗ.
4. Федеральный закон Российской Федерации «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»» от 29 июля 2006 г. №157-ФЗ.
5. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297).
6. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015г. №298).
7. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №299).
8. Международные стандарты оценки МСО 2007 Международного комитета по стандартам оценки (МКСО).

6.2 СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА И ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ

1. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости “RWAY” выпускаемый совместно с Москомземом при участии Комитета по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Государственной Думы РФ;
2. Internet-ресурсы (www.izrukvruki.ru, www.kdo.ru, www.domailudi.ru, www.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.

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

1. **Объект оценки** – объект гражданских прав, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность его участия в гражданском обороте.

2. **Цена** – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

3. **Стоимость объекта оценки** – это наиболее вероятная расчётная величина, определённая на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости.

4. **Итоговая величина стоимости** – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

5. **Подход к оценке** – это совокупность методов оценки, объединённых общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

6. **Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)** – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки. Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

7. **Допущение** – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

8. **Объект-аналог** – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

9. **Наиболее эффективное использование** – представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует её продуктивность (соответствует её наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

10. **Рыночная стоимость.** При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчуждён на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

✓ *Сравнительный подход* – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путём сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

✓ *Доходный подход* – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

✓ *Затратный подход* – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учётом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

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

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

✓ в отчёте должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;

✓ информация, приведённая в отчёте об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена;

✓ содержание отчёта об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчёта об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

СКАНЫ СТРАНИЦ АНАЛОГОВ

Аналоги по продаже складских помещений

Аналог 1

Склад (А), 1 000 м²
 в Бизнес-парке «Химик-Молдавский»
 Москва, САО, р-н Молжаниновский, Ленинградское ш., 236С4. На карте

Кредит от 6,5%
 на коммерческую недвижимость

60 000 000 Р
 60 000 000 руб.

Химик-Молдавский
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2000 года
 Бюл. 33 объектов

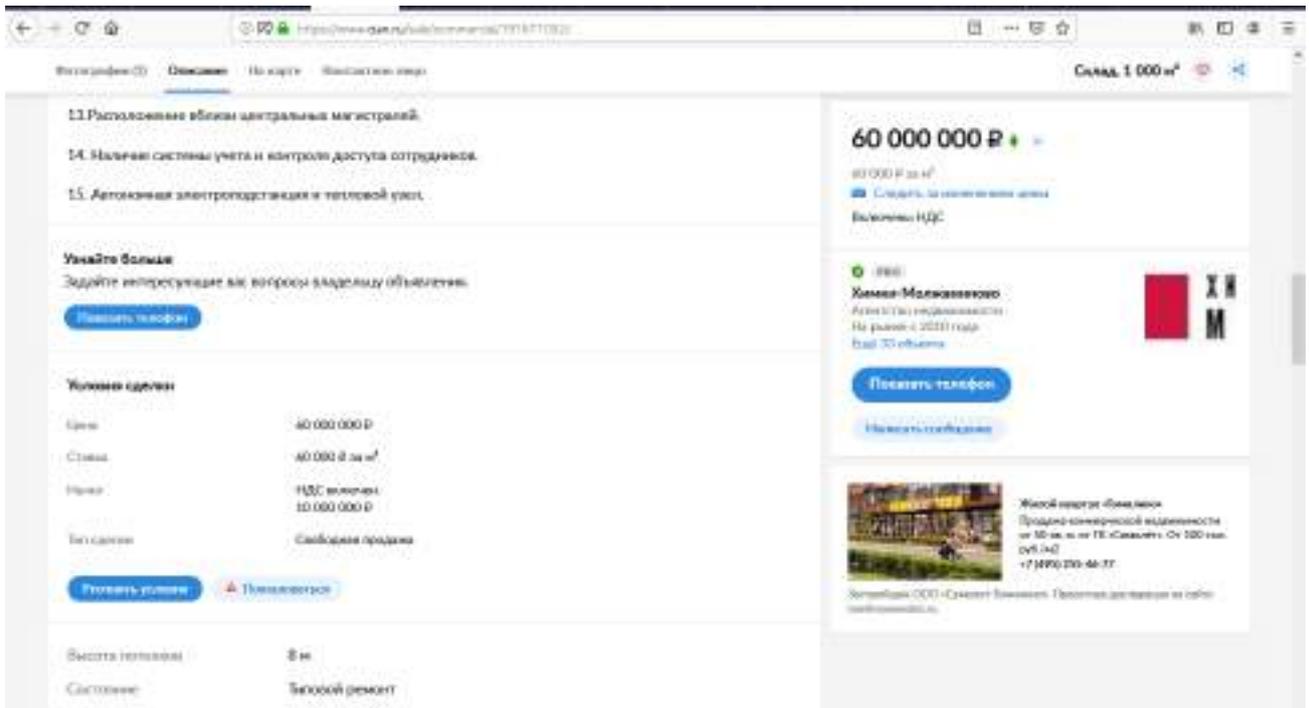
1 000 м² Площадь
 1 из 2 Этаж
 8 м Выс. потолков
 Свободно Помещение

Предлагом по продаже класса "А" на территории Бизнес-Парка находится на пересечении Ленинградского и Шарановского шоссе ОТ СОБСТВЕННИКА!

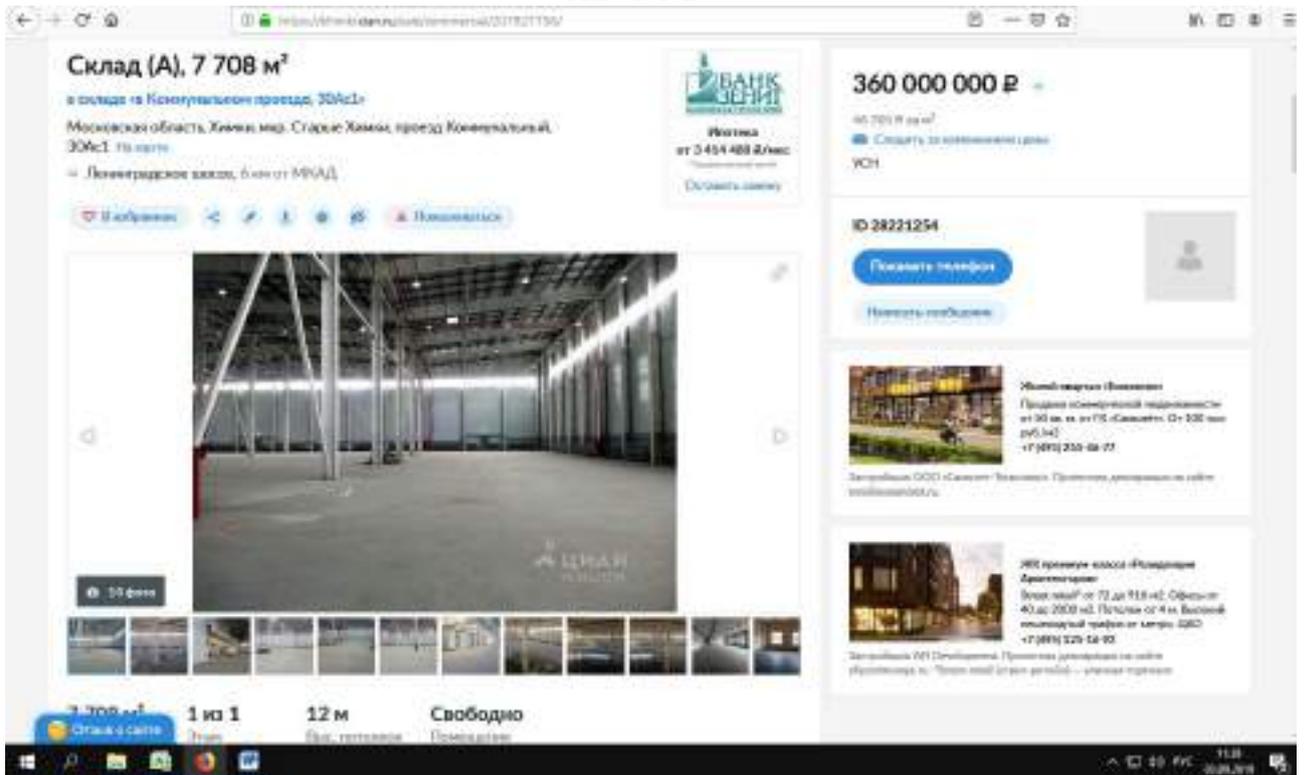
Описание

Складской комплекс, обладает всеми коммуникациями (метро)

1. Бетонный пол с эпоксидным покрытием, с нагрузкой 5 тонн/кв.м.
2. Потолок 8 метров, позволяющий установку высокоуровневого стеллажного оборудования.
3. Регулируемый температурный режим.
4. Система вентиляции.
5. Система пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения.
6. Система охранной сигнализации и система видеонаблюдения.
7. Офисные помещения 30-50 кв.м., в зависимости от площади склада.
8. Наличие достаточного количества автоматических ворот дельтовидной формы (dock leveler) с поручнями-разгрузочными площадками регулируемой высоты (dock leveler), 0,6м и более 1 на 700 кв.м.1
9. Наличие площадки для стоянки большегрузных автомобилей и парковки легковых автомобилей.
10. Наличие вспомогательных помещений при складе (туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки для персонала).
11. Отдельно стоящие телекоммуникации.
12. Охраняемая и круглосуточно охраняемая, озабоченная благоустроенная территория.
13. Расположение рядом с центральными магистралями.
14. Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников.



Аналог 2



Бизнес-центр | Окна | Новые | Коммерческие виды

Склад, 7 700 м²

Узнайте больше
Зарядите интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Позвонить телефону](#)

Условия сделки

Цена	360 000 000 Р
Степень	46 705 Р за м ²
Пол	УСН
Тип сделки	Свободная продажа

[Узнать условия](#) [Попытка связи](#)

Высота потолков: 12 м
Состояние: Свежий ремонт
Вид: Деревянного типа
Материал пола: Паркетный
Мощность, кВт: 170

Справки: На территории
Для грузового транспорта

360 000 000 Р
46 705 Р за м²

ID: 28221254

[Позвонить телефону](#)

[Написать сообщение](#)

Жилый квартал «Балчуги»
Продажа коммерческой недвижимости от 30 кв. м от ТР-«Самара». От 180 тыс. руб./кв.м
+7 (883) 255-46-77

Загородный ДСК «Самара» Бизнес-парк. Прямые договоры со всеми застройщиками.

ЖК «Простор» в центре «Победа»
Апартаменты
Зона от 17 м² до 715 м². Объем от 35 до 3000 кв.м. Полностью 4-х этажный паркодеповый комплекс от метро. ЦАД
+7 (883) 125-56-92

Загородный ДСК «Победа» Парк-отель для отдыха на озере. Апартаменты на 2-х этажах (парк развлечений) – отличный вариант

Аналог 3

Склад, 3 870 м²

в офисе-складском комплексе на Шереметьевском шоссе, в/бД

Московская область, Химки г. Шереметьевское, в/бД (По карте)

Шереметьевское шоссе, 1,7 км от МКАД

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

ПСБ
Кредит от 8,5%
на коммерческую недвижимость

[Скачать заявку](#)

219 517 800 Р
56 720 Р за м²

[Следить за изменениями цены](#)

Включено НДС

ИЖС

Апартаменты и гостевые
Безопасность и надежность
Нарышкин в 2000 м.п.
Ближ 51 объект

[Позвонить телефону](#)

[Написать сообщение](#)

Жилый квартал «Балчуги»
Продажа коммерческой недвижимости от 30 кв. м от ТР-«Самара». От 180 тыс. руб./кв.м
+7 (883) 255-46-77

Загородный ДСК «Самара» Бизнес-парк. Прямые договоры со всеми застройщиками.

3 870 м² **3 из 3** **Свободно**
Этаж Планировка

https://www.avito.ru/.../219517800/219517800

Выходной/2D **Сделки** На карте Выставки/вып

Сделка, 3 670 м²

3-х этажное офисно-складское здание расположено в Химках, рядом с аэропортом Шереметьево. 100% офисная планировка (1200 кв.м) 60% складской (950 кв.м) сданы под офисы транспортных и логистических компаний.
 Высота потолков в складской зоне 7 м. Системы отопления и вентиляции. Четыре корта и две входные двери.
 Огороженная территория. Охрана осуществляется ЧОП ГУМ. Пропускной режим осуществляется по спискам сотрудников.
 Свидетельство о собственности на здание и долгосрочный договор субаренды земельного участка - 94 года.

Укажите вопрос
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Позвонить телефону](#)

Условия сделки

Цена	219 517 800 Р
Сделка	36 722 Р за м ²
Налог	НДС, включен 36 584 300 Р
Тип сделки	Субаренда здания

[Продать здание](#) [Позвонить](#)

[Отзыв о сайте](#) [Телефонный ремонт](#)

219 517 800 Р
 36 722 Р за м²

Имя:
Александр и партнеры
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2003 года
 Бил 51 объект

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




 Живой квартал «Омега»
 Продажа квартирной недвижимости от 50 кв. м. от 18,4 кв. м. от 180 тыс. руб./м²
 +7 495 225 46 37

Земельный участок в составе территории. Проектный документация на объект.

АНАЛОГИ ПО АРЕНДЕ СКЛАДСКИХ ПОМЕЩЕНИЙ

Аналог 1

Склад (В+), от 1 150 до 2 500 м²

в технопарке «Аврора»

Московская область, Химки, м.д. Старые Химки, проезд Транспортный 2, 10 этаж
 м. Ленинградское шоссе, 5 км от МКАД



от 1 150 до 2 500 м² 1 из 4 Этаж 8,5 м Выс. (общая) Свободно Помещение

от 828 000 до 1 800 000 Р/мес.

8 640 Р за м² в год

Создать заголовок объявления

Высокие потолочные плиты, эксплуатационные расходы, НДС, без комиссии

Имя: **Дмитрий Борзенко**
 Сайт: 11 объявлений

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

Технопарк «АВРОРА» - это современный комплекс класса "В+" с развитой инфраструктурой, предлагает офисно-складские помещения площадью от 1000 до 10000 кв. м. Помещение открытой планировки с высокими потолками под развешивание офисов деятельности, а также возможность под парковку. Современные конференц-залы и учебные классы, оборудованные экраном с проектором, Wi-Fi, комнаты для переговоров. Технопарк расположен в 3 км от МКАД в железнодорожной близости к Ленинградскому шоссе, корпоративный автобус до м. Планерная, м. Речной вокзал, а также доступности от транспортной эсд, станция Химки 2. Территория охраняемая, система контроля доступа, круглосуточное видеонаблюдение, современные системы противопожарной безопасности, охрана объектов и пожаротушения, централизованное водоснабжение и канализация, биотрибовые электроподстанции, теплообеспечение от собственной котельной. В стоимость аренды включены коммунальные платежи и эксплуатационные расходы!

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Параметр	Условия	Пример Аренда
Цена	от 828 000 до 1 800 000 Р/мес.	Длительный
Страна	8 640 Р за м ² в год	11 мес.
Наименование	НДС включен 100 000 - 300 000 Р	Да
Объемный расход	-	-
Коммунальные платежи	Включены	Комиссия от клиента
	Включены	

Склад (А), 8 251 м²
 Московская область, Химки, мкр. Старые Химки, ш. Валутовское, 1а1 (на карте)
 Ленинградское шоссе, 6 км от МКАД → Международное шоссе, 8 км от МКАД

5 981 975 Р/мес. +
 8 700 Р за м² в год.

PHO
PENNY LANE REALTY - Индустриальная недвижимость
 Агентство недвижимости
 На рынке с 1993 года
 Тел: +7 495 000 0000

Позвонить телефону
 Написать сообщение

Женей Сергеев + Бизнесмен
 Продажа коммерческой недвижимости от 50 кв. м от 75-Самара, от 100 тыс. руб./м²
 +7 (800) 250-46-37

Застрахован ООО «Самара-Бизнесмен». Прямые договоры со всеми банками России.



8 251 м² Площадь
 1 из 1 Этаж
 12x24 Сеть колонн
 12,5 м Выс. потолка
 Свободно Помещение

Открыть сайт
 Склад 8 251 кв.м по Ленинградское шоссе, Валутовско в 6 км от МКАД.

Склад, 8 251 м²

Сдается в аренду (PHO) 8 251 кв.м по Ленинградское шоссе, находится в 6 км от МКАД.

Площадь не делится. Высота потолка от 12,5 м. Полы - антивибр. Доступные ворота в боксе. 8 шт. докового пола.

Блок находится на 1 эт. Нагрузка на пол 800 кг/м². Сеть колонн 12x24 м.

Отопляемый, приточно-вытяжная вентиляция, канализация, 400 кВт, объект под охраной.

Без комиссии. ID 2531-2.

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объектам.

Позвонить телефону

Условия сделки

	5 981 975 Р/мес.	За аренду	Прямая аренда
Ставка	8 700 Р за м ² в год	Срок аренды	Длительный
Платит	PHO/владелец PHO/PHO Р	Минимальный срок аренды	12 мес.
Обеспечительный платеж	0 Р	Авансовый платеж	-
Пени за просрочку платежей	-	Сложность оплаты	-
Эксплуатационные расходы	Включены	Комиссия от клиента	-
Специальное	Е-месс.		

PHO
PENNY LANE REALTY - Индустриальная недвижимость
 Агентство недвижимости
 На рынке с 1993 года
 Тел: +7 495 000 0000

Позвонить телефону
 Написать сообщение

Женей Сергеев + Бизнесмен
 Продажа коммерческой недвижимости от 50 кв. м от 75-Самара, от 100 тыс. руб./м²
 +7 (800) 250-46-37

Застрахован ООО «Самара-Бизнесмен». Прямые договоры со всеми банками России.

Склад (В), 434 м²
 Московская область, Химки мкр. Старые Химки д. Восточное, 245 1й этаж
 - Ленинградское шоссе, 3 км от МКАД

282 100 Р/мес. -
 7 000 Р за м² в год

ИП
PENNY LANE REALTY - Индустриальная недвижимость
 Агентство недвижимости
 На рынке с 1992 года
 Бил 430 объектов

Позвонить телефону
 Написать сообщение

Живой квартал «Бизнес»
 Продажа коммерческой недвижимости от 30 кв. м. от 18.4 месяца. От 100 тыс. руб./м².
 +7 (495) 255-44-77

Закрытый ООП «Сколково» - Бизнес-парк. Продажа коммерческой недвижимости.
 pennyland.ru

434 м² Площадь
 1 из 1 Этаж
 14 м Выс. потолков
 Свободно Помещение

Открыть сайт
 аренда под склад 434 кв.м по Ленинградское шоссе, Химки в 3 км от МКАД

Аренда помещения под склад 434 кв.м по Ленинградское шоссе, линия в 3 км от МКАД

Площадь не делится. Высота потолков от 14 м. Полы - асфальт. Доступные ворота в блоке: 2 шт на нулевом уровне.

Блок находится на 1 эт. Нагрузка на пол 3.00 т/м².

Отделочный, приточно-вытяжная вентиляция, канализация, 300 кВт, объект под охраной, бесплатный проезд.

Без комиссии. ID 2097-5.

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объектом.

Позвонить телефону

Условия сделки

	282 100 Р/мес.	7 000 Р за м ² в год	Срок аренды	Помещ. fondo
Цена	282 100 Р/мес.	7 000 Р за м ² в год	Срок аренды	Длительный
Срок	УСН	Максимальный срок аренды	Арендная ставка	12 мес.
Платеж	0 Р	Арендная ставка	Комиссия	-
Объем коммунальных платежей	-	Состояние помещений	Состояние помещений	-
Наличие парковочных мест	Возможны	Качество объектов	Качество объектов	-
Срок аренды	1 месяц			

Открыть сайт

Склад, 434 м²

282 100 Р/мес. -
 7 000 Р за м² в год

ИП
PENNY LANE REALTY - Индустриальная недвижимость
 Агентство недвижимости
 На рынке с 1992 года
 Бил 430 объектов

Позвонить телефону
 Написать сообщение

Живой квартал «Бизнес»
 Продажа коммерческой недвижимости от 30 кв. м. от 18.4 месяца. От 100 тыс. руб./м².
 +7 (495) 255-44-77

Закрытый ООП «Сколково» - Бизнес-парк. Продажа коммерческой недвижимости.
 pennyland.ru

Аналоги по продаже земельных участков

Коммерческая земля, 800 сот.

Московская область, Хованский район, Сходненское с/пос. Ленинградское шоссе, 12 км от МКАД

360 000 000 Р

450 000 Р за сот

Хованский район
Аэропорт подмосковья
На расстоянии 2000 м от МКАД

30 фото

800 сот. Земли промышленности

Площадь: 800 сот. Категория: Земли промышленности

Участок на первой линии Ленинградского шоссе в 10 км от МКАД для строительства складов, производства, предприятия, логистического комплекса.

Площадь: 8 га

Получены ТУ на 4 МВт

Земельный участок правильной формы, ровный. Есть возможность увеличения площади на 9 га (смежный участок).

Зонирование:

Узнайте больше

Задайте вопросы по телефону или посетите объект.

Позвонить телефону

Условия сделки

Цена	360 000 000 Р
Состав	4 500 м ² за сот
Место	УСЗ
	Сборная площадка

360 000 000 Р

450 000 Р за сот

Хованский район
Аэропорт подмосковья
На расстоянии 2000 м от МКАД

30 фото

800 сот. Земли промышленности

Площадь: 800 сот. Категория: Земли промышленности

Участок на первой линии Ленинградского шоссе в 10 км от МКАД для строительства складов, производства, предприятия, логистического комплекса.

Площадь: 8 га

Получены ТУ на 4 МВт

Земельный участок правильной формы, ровный. Есть возможность увеличения площади на 9 га (смежный участок).

Зонирование:

Узнайте больше

Задайте вопросы по телефону или посетите объект.

Позвонить телефону

Условия сделки

Цена	360 000 000 Р
Состав	4 500 м ² за сот
Место	УСЗ
	Сборная площадка

Коммерческая земля, 623 сот.

Московская область, Химки, мкр. Подразово. На карте

- Ленинградское шоссе, 12 км от МКАД
- Новосадовское шоссе, 12 км от МКАД

Иллюстрации



280 350 000 Р -
450 000 Р за сот

ИПБО
Химки-Молжаниново
Активность недвижимости
На рынке с 2010 года
Был 33 объекта

Позвонить телефону

Написать сообщение

Жилой квартал «Белые»
Продать коммерческой недвижимости от 10 кв. м от 19 «Семьсот» от 180 тыс. руб./кв.
+7 (495) 255-46-37

Загляните ООО «Семьсот» Белые. Проектный документ на сайте: [sem700.ru/ru/](#)

623 сот. Земли промышленности

Площадь Категория

Участок на первой линии Ленинградского шоссе в 10 км от МКАД для строительства складов, производства, гипермаркета, логистического комплекса.

Открыть сайт

Коммерческая земля, 623 сот.

Площадь Категория

Участок на первой линии Ленинградского шоссе в 10 км от МКАД для строительства складов, производства, гипермаркета, логистического комплекса.

Получаем ТУ на 4 МВт

Готова ответить на все вопросы Звоните!

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявлений.

Позвонить телефону

Условия сделки

Цена	280 350 000 Р
Ставка	4 500 Р за кв.м
Наличие	ИПБО
Тип сделки	Сделка по договору

Узнать условия

Позвонить телефону

Образование Нет

Открыть сайт

280 350 000 Р -
450 000 Р за сот

ИПБО
Химки-Молжаниново
Активность недвижимости
На рынке с 2010 года
Был 33 объекта

Позвонить телефону

Написать сообщение

Жилой квартал «Белые»
Продать коммерческой недвижимости от 10 кв. м от 19 «Семьсот» от 180 тыс. руб./кв.
+7 (495) 255-46-37

Загляните ООО «Семьсот» Белые. Проектный документ на сайте: [sem700.ru/ru/](#)

Коммерческая земля, 8 га

Московская область, Химки, мкр. Парголово. На карте

Планировка: 20 мкм. на транспортном

- Ленинградское шоссе, 12 км от МКАД
- Новооспорное шоссе, 11 км от МКАД

Панорама

7 фото

Участок поселений

360 000 000 Р

45 000 000 Р за га

Связаться по электронной почте

УОН

ИД: ID 13187069

Агентство недвижимости

Позвонить телефону

Представительский офис в Башне Федерации

8 этажный офис на 25 этаже, 1 195 м2, панорамный вид, статусный вид на Кремль. Длительность до 115. Выз. +7(495) 432-56-75

Жилый квартал «Бизнес-парк»

Продажа коммерческой недвижимости от 30 кв. м. от 19 «Сколково». От 300 кв. м. руб./кв. +7 (495) 235-46-77

Застройщик: ООО «Сколково-Технопарк». Проектная декларация на сайте: skolkovo.ru

Коммерческая земля, 8 га

Предложение от собственника. Продается перспективный для ритейла земельный участок 8 га на 1 км от Ленинградского шоссе. Возможна постройка любой площади (от 2 га и более) от большого участка (92). Расположение: 12 км от МКАД по Ленинградскому шоссе, 1 км от Ленинградского шоссе, 1 км от Ленинградского шоссе. Категория: Земля населенных пунктов. ВМ: для размещения объектов обслуживания, административно-деловых объектов. Под Склады / Легкую промышленность / Бизнес-парки и ТЦ / Логистические и складские комплексы. Асфальтированные дороги и круглогодичный подъезд к участку. Так, условия на подключение электричества и газоснабжения. В непосредственной близости находятся складские комплексы, АЗС, мкр. Сколково. На ближайшем участке находится трасса М11 и аэропорт Шереметьево. Подробная информация по телефону

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объектов.

Позвонить телефону

Условия сделки

Цена	360 000 000 Р
Стоимость	4 500 Р за м ²
Тип	УОН
Вид сделки	Свободная продажа

Узнать условия

Позвонить телефону

360 000 000 Р

45 000 000 Р за га

Связаться по электронной почте

УОН

ИД: ID 13187069

Агентство недвижимости

Позвонить телефону

Представительский офис в Башне Федерации

8 этажный офис на 25 этаже, 1 195 м2, панорамный вид, статусный вид на Кремль. Длительность до 115. Выз. +7(495) 432-56-75

Жилый квартал «Бизнес-парк»

Продажа коммерческой недвижимости от 30 кв. м. от 19 «Сколково». От 300 кв. м. руб./кв. +7 (495) 235-46-77

Застройщик: ООО «Сколково-Технопарк». Проектная декларация на сайте: skolkovo.ru

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.

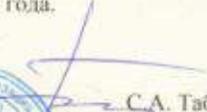
Оценщик:
Светлаков Василий Иванович
(фамилия, имя и отчество)

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

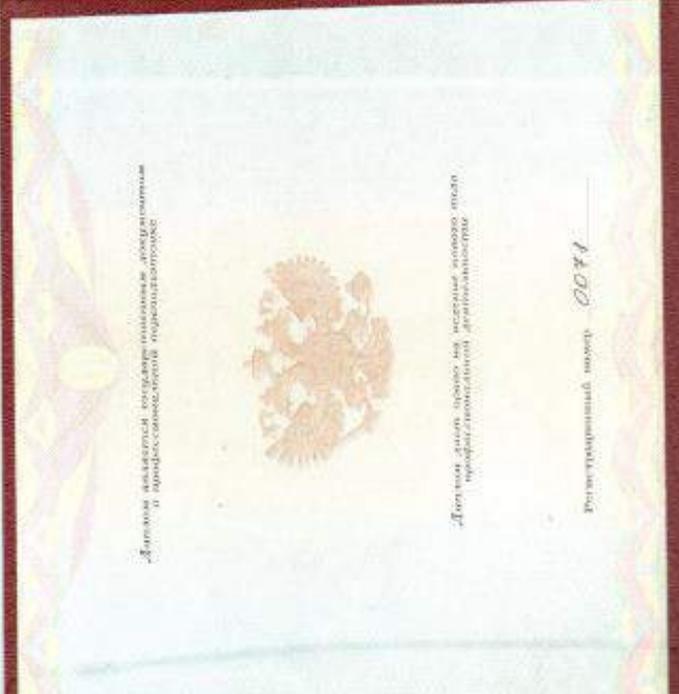
Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

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

Президент  С.А. Табакова



0021836 *



ПОЛИС № 022-073-003213/19
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 022-073-003213/19 от 19.03.2019г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Светлаков Василий Иванович
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	г. Москва, проезд Кадомцева, д.15, кв.23
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	15 000 (Пятнадцать тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «21» апреля 2019 г. по «20» апреля 2020 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности 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.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. <p>Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если Договор заключен в пользу Страхователя (или иного лица, ответственного за причинение вреда, либо в договоре не сказано, в чью пользу он заключен).</p>
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действительными (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.</p> <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</p>

Страховщик:
 ООО «Абсолют Страхование»
 Представитель страховой компании
 на основании Договора №09/19 от 25.01.2019г.



(Потапов Е.Ю.)

Страхователь:
 Светлаков Василий Иванович



(Светлаков В.И.)

«19» марта 2019г.

**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-НВХ-493935

СО ДОВЕРНОСТЬЮ №19-01-17
ОТ 23.01.2017 №1901/17

**КОПИЯ
ВЕРНА**



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 устнактиваются 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 от 01 сентября 2008 года сделана запись регистрации № 50-50-10/039/2008-309

Регистратор

Колесникова Л. Ю.

М.П.



50-НВН-193934



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 "Призма 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 ДОВЕРЕННОСТИ №19-11-11-
ОТ 01.09.2007г. ВЕРНА



КОПИЯ
ВЕРНА

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об объектах недвижимости, характеристиках объектов недвижимости

На основании заявления от 04.06.2017 г., поступившего на регистрацию от 04.06.2017 г., сообщается, что объектом недвижимости является:

Информация об объекте				
Лист №	Листов Д	Всего листов раздела Д	Всего разделов	Всего листов выписки
04.06.2017	№ 77/00/004/2017-5/09			
Кадастровый номер:			50/08/0010402/02	
Номер кадастрового квартала:		50/08/0010402		
Дата приема кадастровых данных:		13.02.2007		
Регистрационный государственный учетный номер:		данные отсутствуют		
Адрес:		Участок расположен по адресу: Московская область, район Люберецкий, с/поселение в границах участка, Почтовой адрес ориентира обл. Московская, г. Люберцы, ул. Рабочая, дом 3а		
Этаж/этажи:		1/207 кв. м		
Назначение/назначения, руб/:		74/500,74		
Назначение номера расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости:		земельный участок		
Категория земель:		земли населенных пунктов		
Цель размещения недвижимости:		для строительства и эксплуатации зданий, строений, сооружений и иных объектов		
Статус объекта об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют номер "не учтены, ранее учтен"		
Дополнительно:		данные отсутствуют		
Получатель выписки:		Баранова Ирина Александровна		
Инициалы И. Ф. П.:		Баранова И. А.		подпись И. А. Баранова



ЛУБЕРЦЫ Д.5

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

Информация об объекте				
Лист №	Листов Д	Всего листов раздела Д	Всего разделов	Всего листов выписки
04.06.2017	№ 77/00/004/2017-5/09			
Кадастровый номер:		50/08/0010402/02		
1. Элементы объекта (земельный участок):	1.1. Индивидуальный кадастровый номер земельного участка в Едином государственном реестре недвижимости "Росреестра" под управлением ООО "Управляющая компания "Притча Калуга"			
2. Вид, кадастровый номер государственной регистрации права	2.1. Земельный участок в собственности, № 50/08/0010402/02 от 04.06.2017			
3. Дата приема кадастровых данных	3.1. 13.02.2007			
Сведения об объекте об объекте недвижимости:				
вид:	Земельный участок, Московская область, г. Люберцы, ул. Рабочая, д.3а, кв.3а, № 50/08/0010402/02, земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, назначение: для строительства и эксплуатации зданий, строений, сооружений и иных объектов, этаж/этажи: 1/207 кв. м			
дата государственной регистрации:	04.06.2017			
номер государственной регистрации:	50/08/0010402/02			
4.1.1. срок, на который зарегистрировано право обременения объекта:	с 13.11.2007 по 30.04.2008			
вид, в пользу которого установлено обременение права обременения объекта:	Сведения о зарегистрированном обременении объекта "Управление компанией "Притча Калуга", ИНН: 771438123			
основание государственной регистрации:	Принят договор купли-продажи земельного участка и земельного участка в форме недвижимости "Участковской" под управлением ООО "Управляющая компания "Притча Калуга" (инвентаризация: ФОН России от 17.11.2007 №168-041552)			
5. Сведения о кадастровом номере объекта недвижимости, для государственной регистрации права:	данные отсутствуют			
6. Сведения об объекте недвижимости государственной регистрации права без кадастрового и/или кадастровых номеров объектов недвижимости:	данные отсутствуют			
Инициалы И. Ф. П.:		Баранова И. А.		подпись И. А. Баранова



ЛУБЕРЦЫ Д.5

Доклад об Едином государственном реестре недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Подпись: государственного земельного участка

Государственный участок			
(свойства земельного участка)			
Лист №	Рисунг №	Виды земель (подзем. з.)	История участка
09/06/2017	№ 77/00/241/2017-009		
Кадстровый номер:		50/18/003002-02	
План участка, составленный из кадастровых данных:			
			
Масштаб:	Установил: 		
Исполнитель: КАШИРОВ	Подпись: Т. В.		Место: 123456789

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 <small>(полное наименование органа регистрации прав или многофункционального центра)</small>	2. 2.1. регистрационный № 77/100/341/2017-5659 2.2. количество листов запроса 2 2.3. количество прилагаемых документов 1/ листов в пак 1 2.4. Ф.И.О., подпись _____ Полкова А. В. 2.5. дата «08» августа 2017 г.
1.1. Прошу предоставить сведения:	
<input checked="" type="checkbox"/> объект недвижимости:	
вид:	
<input checked="" type="checkbox"/> земельный участок:	
кадастровый номер 50:10:010302:0052	
адрес: обл. Московская, г. Химки, ул. Рабочая, д. 2А	
в виде:	
<input checked="" type="checkbox"/> выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	
1.2. Форма предоставления сведений:	
<input checked="" type="checkbox"/> в виде бумажного документа	
<input type="checkbox"/> в виде электронного документа	
1.3. Способ получения сведений из Единого государственного реестра недвижимости	
<input checked="" type="checkbox"/> 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 № 01-02-19-1
аренды недвижимого имущества

Тверская обл., г.г. Селижарово
МЕСТО ЗАКЛЮЧЕНИЯ

«05» февраля 2019 г.
ДАТА ПОДПИСАНИЯ

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 «ЭЗИС», в лице Директора Бродского Андрея Анатольевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны,

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

СТАТЬЯ 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору Арендодатель обязуется предоставить Арендатору за плату во временное владение и пользование следующее недвижимое имущество:

1.1.1. 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, условный номер 50:10:01:01053:051:0002, далее именуется «Объект аренды-1».

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 на подвальном этаже: помещения № 1-12, на первом этаже: помещения № 1-25, 27-29, на втором этаже: помещения № 1-36, общая площадь которых составляет 3 123,6 кв.м., далее именующиеся «Объект аренды-2».

1.1.3. Объект аренды-1 и Объект аренды-2 в настоящем договоре именуются собирательным понятием «Объект аренды».

1.2. Объект аренды-1 на момент заключения Договора принадлежит владельцам инвестиционных паёв 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».

1.3. Объект аренды-2 на момент заключения Договора принадлежит владельцам инвестиционных паёв 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».

1.4. Объект аренды будет использоваться Арендатором для целей ведения предпринимательской деятельности, а именно передача в субаренду третьим лицам. Использование Объекта под иные цели возможно только с письменного согласия Арендодателя. Арендатор обязан обеспечить наличие соответствующих его деятельности лицензий и разрешений и продлевать их в случае необходимости на период действия Договора.

1.5. Схема Объекта аренды-1 приведена в Приложении № 1, являющееся неотъемлемой частью Договора.

1.6. Схема Объекта аренды-2 приведена в Приложении № 2, являющееся неотъемлемой частью Договора.

1.7. 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. 1.4. Договора и передать его Арендатору по акту приема-передачи не позднее 3 (Трех) рабочих дней после прекращения (расторжения) аренды нежилого помещения № 03-10-18-1 от «24» октября 2018 года, заключенного между Арендодателем и ООО «Стройэксплуатация № 2», с указанием состояния Объекта аренды на момент передачи (начало срока аренды).

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.

2.2. Арендодатель имеет право:

2.2.1. Осуществлять проверку исполнения Арендатором условий 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 единичном исполнительном органе (включая данные паспорта единичного 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 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 Договора.

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

2.3. Арендатор обязуется:

2.3.1. Принять Объект по акту приема-передачи не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты прекращения (расторжения) аренды нежилого помещения № 03-10-18-1 от «24» октября 2018 года, заключенного между Арендодателем и ООО «Стройэксплуатация № 2» и использовать его по назначению, в соответствии с п. 1.4. Договора.

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

2.3.3. За свой счет содержать Объект аренды в нормальном санитарном состоянии в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации, распространяющимся на деятельность Арендатора, обеспечивать пожарную безопасность и безопасное состояние электропроводки в течение периода пользования Объектом аренды. При осуществлении своей деятельности соблюдать правила техники безопасности и условий охраны труда при работе с электрооборудованием, с опасными производствами, с любыми установками, приборами, оборудованием, являющимися источниками повышенной опасности, а также обеспечить наличие у своих работников или привлеченных лиц соответствующих допусков, иных разрешительных документов для выполнения работ, связанных с возможностью причинения вреда здоровью. Арендатор обязан оборудовать Объект аренды средствами пожаротушения (огнетушителями) согласно типу помещений, вывесить на видном месте план эвакуации, назначить приказом единичного исполнительного органа ответственного за противопожарную безопасность и представить Арендодателю соответствующий распорядительный документ не позднее одного месяца с даты подписания Договора; запретить курение всем сотрудникам и посетителям в любой части Объекта аренды и мест общего пользования, за исключением специально отведенных для этого мест на прилегающей территории.

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. При этом ответственность в полном объеме возлагается на Арендатора.

2.3.4. При необходимости, самостоятельно и за свой счет согласовывать свое размещение на Объекте аренды с соответствующими органами, если это предусмотрено действующим законодательством для осуществления деятельности Арендатора.

2.3.5. Назначить лиц, ответственных за общее противопожарное состояние Объекта аренды и представить Арендодателю соответствующий распорядительный документ не позднее одного месяца с даты подписания Договора.

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

2.3.7. За свой счет поддерживать территорию Объекта аренды в надлежащем 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, а также в иных местах за пределами Объекта аренды, включая тротуары, проходы и дворы.

2.3.8. За свой счет заключить договор со специализированной организацией на вывоз производственных, бытовых и иных отходов от своей деятельности. Арендатор обязуется согласовать с Арендодателем места накопления и графики вывоза отходов, с указанием количества и видов отходов.

2.3.9. За свой счет производить капитальный ремонт Объекта аренды в срок, установленный действующим законодательством Российской Федерации, предварительно уведомив Арендодателя о сроке начала его проведения не менее чем за 30 (Тридцать) календарных дней до предполагаемой даты начала работ. Под капитальным ремонтом подразумевается капитальный ремонт, как он определен в пункте 14.2. статьи 1. Градостроительного кодекса РФ.

2.3.10. За свой счет производить текущий ремонт помещений Объекта аренды, устранять повреждения, причиненные Объекту аренды в процессе его использования как Арендатором, так и третьими лицами, допущенными на Объект аренды Арендатором вне зависимости от наличия вины Арендатора.

2.3.11. За свой счет нести расходы по снабжению Объекта аренды коммунальными ресурсами (электроснабжение, отопление (обогрев), водоснабжение и водоотведение и т.д.) в объеме потребления, необходимого для функционирования всех помещений Объекта аренды, переданных Арендатору с учетом требований, предъявляемых к таким помещениям санитарными нормами действующего законодательства Российской Федерации.

2.3.12. Не производить перепланировок и переоборудования Объекта аренды, в том числе, но не ограничиваясь: перенос несущих конструкций и перегородок; оборудование новых или заделывание существующих дверных или оконных проемов; замену рам оконных проемов; замену, реконструкцию, изменение местоположения внутренних инженерных сетей водоснабжения, канализации, отопления, электроснабжения, вентиляции; работы, связанные с изменением облика фасада здания; установкой наружной рекламы и др.), вызванные потребностями Арендатора или субарендаторов, а также иных неотделимых улучшений на Объекте аренды, без письменного согласия Арендодателя.

2.3.13. В любое время, безусловно, и беспрепятственно допускать на Объект аренды представителей Арендодателя, с целью осуществления проверки его состояния и целевого использования (п.1.4. Договора).

2.3.14. Письменно, не позднее, чем за один месяц, сообщить Арендодателю об отказе от Договора и передать Объект аренды Арендодателю по акту приема-передачи в состоянии, позволяющем его дальнейшее использование, с учетом нормального износа.

2.3.15. При освобождении Объекта аренды, за свой счет ликвидировать выявленные Арендодателем недостатки, ухудшивших состояние Объекта аренды по сравнению с его состоянием, зафиксированном в акте приема-передачи Объекта аренды и не относящихся к нормальному износу, а также передать без возмещения затрат Арендатору все произведенные Арендатором и(или) субарендаторами с согласия Арендодателя, либо без его согласия улучшения, неотделимые без вреда от конструкций Объекта аренды.

2.3.16. Нести ответственность за своих работников и посетителей, включая прибывших на транспортном средстве.

2.3.17. В случае привлечения Арендатором и(или) субарендатором иностранных работников обеспечить наличие всех необходимых документов для привлечения и использования иностранных работников, а также для осуществления трудовой деятельности иностранными гражданами и лицами без гражданства на территории Российской Федерации, и нести в связи с этим ответственность (включая ответственность за нарушение миграционного законодательства). В случае если нарушение Арендатором (подрядчиком Арендатора) миграционного законодательства и вышеуказанных обязательств повлечет применение к Арендодателю (эксплуатирующей организации, с которой у Арендодателя заключен договор) санкций согласно Кодексу об административных правонарушениях Российской Федерации, Арендатор обязуется компенсировать Арендодателю в полном объеме сумму вложенных на Арендодателя (эксплуатирующую организацию, с которой у Арендодателя заключен договор) штрафов в срок, не превышающий 3 (Три) рабочих дней с даты получения счета

Арендодателя, а в случае административного приостановления деятельности Арендатор обязуется в полном объеме возместить Арендодателю убытки, включая реальный ущерб и упущенную выгоду, за весь период приостановления деятельности и любые финансовые потери, вызванные таким приостановлением деятельности, в срок не более 3 (Трех) рабочих дней с даты получения счета Арендодателя.

2.3.18. В случае наложения инспектирующими органами штрафа на Арендодателя за нарушения, допущенные Арендатором в процессе осуществления им своей деятельности, последний обязан возместить в срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней расходы, связанные с вынужденной оплатой штрафов, произведенной Арендодателем.

2.3.19. По окончании срока действия Договора, Арендатор обязан принять меры к освобождению Объекта аренды и возвратить его Арендодателю не позднее последнего дня срока действия Договора в порядке, установленном Договором.

2.3.20. В случае изменения у Арендатора места нахождения указанного в Договоре или иных реквизитов имеющих существенное значение для исполнения обязательств Арендодателем, Арендатор обязан уведомить об этом Арендодателя в письменной форме, не позднее 5 (Пяти) дней с даты возникновения таких изменений у Арендатора.

2.4. Арендатор имеет право:

2.4.1. Отказаться от исполнения 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 3(Трех) 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 Договору любыми способами, в том числе уступать право аренды, вносить право аренды в уставный (складочный) капитал хозяйственных обществ (товариществ), иных организаций.

СТАТЬЯ 3. ЦЕНА ДОГОВОРА, ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Арендная плата за владение и пользование Объектом аренды устанавливается в размере 375 000 (Триста семьдесят пять тысяч) руб. 00 коп. за календарный месяц, включая НДС (20 %) в размере 62 500 (Шестьдесят две тысячи пятьсот) руб. 00 коп.

3.2. Арендная плата за пользование Объектом аренды, указанная в п.3.1. Договора, начисляется с даты передачи Объекта аренды по акту приема-передачи. Все расчеты Сторон происходят в безналичной форме на основании платежных поручений.

3.2.1. Оплата за первый календарный месяц пользования Объектом аренды, указанная в п.3.1. Договора, производится не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты передачи Объекта аренды по акту приема-передачи.

3.2.2. Оплата, установленная п.3.1. Договора, за пользование Объектом аренды за 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.

3.2.3. 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 отдельно на основании договоров Арендатора с поставщиками соответствующих ресурсов и 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 не позднее 3 (Трёх) календарных дней с даты выставления счетов Арендодателем.

СТАТЬЯ 4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. Стороны несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством Российской Федерации, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Договором.

4.2. За просрочку оплаты арендной платы Арендодатель имеет право потребовать от Арендатора уплаты пени за каждый день просрочки в размере 0,25 % (Ноль целых двадцать пять сотых процента) от неоплаченной суммы.

4.3. В случае просрочки уплаты Арендатором арендной платы (п. 3.1. Договора) (в полном объеме или частично) и (или) возмещения дополнительных расходов (п. 3.3. Договора) (полностью или частично) Арендодатель вправе, без предварительного уведомления Арендатора, прекратить доступ Арендатора, его работников и посетителей на Объект аренды до полного погашения Арендатором задолженности.

В этом случае все убытки, связанные с временным приостановлением деятельности Арендатора, безусловно, относятся на его счет, без предъявления их впоследствии Арендодателю. Арендатор не вправе требовать уменьшения размера оплаты арендной платы, установленной в п.3.1. Договора за период приостановления допуска на Объект аренды по основаниям, установленным настоящим пунктом.

4.4. Арендодатель не несет ответственность за недостатки Объекта аренды, которые были оговорены им при заключении Договора, отмечены в акте приема-передачи и заранее были известны Арендатору, либо должны были быть обнаружены Арендатором при приеме Объекта аренды.

4.5. Если Арендатор пользуется Объектом аренды не по назначению, Арендодатель вправе потребовать возмещения убытков и расторгнуть настоящий Договор, в порядке, предусмотренном п.5.2 Договора.

4.6. Арендодатель и Арендатор полностью освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием действия обстоятельства непреодолимой силы. При этом Сторона, в отношении которой произошло указанное обстоятельство, обязана не позднее 6 (Шести) дней уведомить другую Сторону об их наступлении. В случае не уведомления о наступлении обстоятельства непреодолимой силы, указанные обстоятельства не принимаются другой Стороной во внимание и Стороны не освобождаются от ответственности за неисполнение своих обязательств по 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.

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

4.8. В случае если Арендатор не возвратил либо несвоевременно возвратил Арендодателю Объект аренды, Арендатор обязан уплатить Арендодателю арендную плату, в размере указанном в п. 3.1. Договора за все время просрочки передачи Объекта аренды.

4.9. В случае если Арендатор по окончании действия договора должным образом не исполняет свои обязанности по освобождению Объекта аренды от принадлежащего ему или третьим лицам имущества (включая любую мебель, индивидуальные вещи, а также обязанность по демонтажу и удалению из Объекта аренды или здания отдельных улучшений, уставовленных Арендатором), прекратив фактическое пользование Объектом аренды, то такие действия Арендатора будут рассматриваться в качестве действия, свидетельствующего об утрате Арендатором интереса к указанному имуществу, и в качестве отказа Арендатора от своего права собственности на такое имущество (в соответствии со статьей 236 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В таком случае Арендодатель будет иметь право распорядиться таким имуществом (включая, помимо прочего, право на его демонтаж, удаление с территории Объекта аренды и его утилизацию) без компенсации его стоимости Арендатору. Арендатор в таком случае обязуется компенсировать Арендодателю документально подтвержденные расходы Арендодателя на демонтаж, удаление из здания и утилизацию такого имущества, а также на устранение следов его установки.

Уплата неустойки по Договору не освобождает Арендатора от выполнения обязательств по Договору и устранения допущенных нарушений.

Указанные в настоящем пункте действия осуществляются от лица Арендодателя – Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прага Капитал» (ИНН 7718581523)

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

4.11. При нарушении Арендатором обязанностей, указанных в п. 2.3.7., 2.3.8. Договора ответственность возникает непосредственно у Арендатора, а все претензии третьих лиц, возникающие вследствие таких нарушений должны быть урегулированы за счет Арендатора.

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

СТАТЬЯ 5. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

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

5.2. Арендодатель вправе по внесудебному порядку отказаться от исполнения настоящего договора, а Договор считается прекращенным с момента получения такого отказа Арендатором в случаях:

5.2.1. Неоднократного использования Арендатором Объекта аренды (его части) не по назначению (не в соответствии с п.1.4. Договора).

5.2.2. Обременение Объекта аренды (его части) без письменного согласия Арендодателя, за исключением передачи Объекта аренды в аренду (субаренду) третьим лицам.

5.2.3. Ухудшения Арендатором Объекта аренды.

Под ухудшением Объекта аренды в целях исполнения Арендатором условий Договора понимается совершение Арендатором действий, в результате которых:

невозможно осуществлять нормальную эксплуатацию Объекта аренды;

необходимо проведение восстановительных ремонтных работ, с целью приведения Объекта аренды в первоначальное состояние или в состояние позволяющее осуществлять его нормальную эксплуатацию;

а именно:

-разрушение несущих (капитальных) конструкций Объекта аренды;

-установка или снятие (включая разрушение) некапитальных стен (перегородок), полов (смена настила, покрытия), потолков;

-заделывание или обустройство в иных местах дверных или оконных проемов, смена рам, стекол, дверей;

-обустройство, замена, демонтаж систем вентиляции и /или кондиционирования воздуха, инженерных систем и коммуникаций (внутренних и внешних) Объекта аренды;

-монтаж или демонтаж лестничных клеток, пролетов;

-иные действия.

5.2.4. Не внесения Арендатором арендной платы (п.3.1. Договора) (в полном объеме или частично) и (или) не возмещения дополнительных расходов (п.3.3. Договора) (полностью или частично), два раза и более в течение срока действия Договора.

5.2.5. Проведения Арендатором перепланировок и переоборудования Объекта аренды, реконструкции и других капитальных работ, вызванных потребностями Арендатора, а также производства неотделимых улучшений на Объекте аренды, совершение иных действий указанных в п. 2.3.12. Договора, без письменного согласия Арендодателя.

5.2.6. Нарушения Арендатором условий, предусмотренных п. 2.5. Договора.

5.3. Настоящий Договор может быть расторгнут по требованию Арендатора в случае если Объект аренды в силу обстоятельств (не по вине Арендатора или Арендодателя) окажется в состоянии, не пригодном для использования его по назначению.

СТАТЬЯ 6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

6.1. Договор признается заключенным с даты его подписания Сторонами, и действует неопределенный срок. Права и обязанности по Договору возникают у Сторон не ранее даты прекращения (расторжения) аренды нежилого помещения № 03-10-18-1 от «24» октября 2018 года, заключенного между Арендодателем и ООО «Стройэксплуатация № 2».

6.2. Не позднее чем за 30 (Тридцать) календарных дней до даты окончания срока действия Договора, указанного в п. 6.1. Стороны обязаны предпринять необходимые действия для возврата Объекта аренды.

6.3. По истечении срока Договора, Договор прекращает свое действие, а Арендатор обязан возвратить Объект аренды Арендодателю в порядке установленной статьей 8 Договора.

6.4. Окончание срока, указанного в п. 6.1. Договора не освобождает Стороны от исполнения принятых обязательств, указанных в Договоре в полном объеме.

СТАТЬЯ 7. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

7.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами из 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 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 свободным от постороннего имущества, 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 начисления арендной платы.

8.2. Стороны согласовали следующую процедуру возврата Объекта аренды:

8.2.1. Не позднее, чем за 15 (Пятнадцать) календарных дней до даты прекращения Договора, Стороны обязуются составить Акт осмотра его состояния, включая неотделимые улучшения (далее - «Акт осмотра») и согласовать, при наличии, недостатков, не являющихся следствием естественного (нормального) износа, и подлежащих устранению силами и за счет Арендатора стоимость и сроки их устранения. Передаваемые неотделимые улучшения при этом должны на момент передачи Арендодателю быть в исправном состоянии с учетом положений пункта 8.1 Договора.

8.2.2. Арендодатель не позднее 5 (пяти) календарных дней с даты составления Акта осмотра обязан направить Арендатору на согласование сметный расчет на устранение недостатков, указанных в Акте осмотра. Арендатор обязуется в течение 3 (трех) календарных дней согласовать сметный расчет. Если Арендатор в течение 3 (трех) календарных дней с даты получения сметного расчета его не согласует, то сметный расчет считается согласованным.

8.2.3. В отношении недостатков, которые возникли после подписания Акта осмотра – Стороны согласуют и подписывают сметный расчет на устранение данных недостатков в соответствии с процедурой, изложенной в подпункте 8.2.2 Договора.

8.3. В случае отказа Арендатора от участия в комиссии по передаче Объекта аренды и от подписания акта приема-передачи, либо в случае освобождения Объекта аренды до подписания акта приема-передачи, а равно отсутствия Арендатора в дату окончания срока аренды, установленного в п. 6.1. Договора, Арендодатель вправе, руководствуясь статьями 12, 14 Гражданского кодекса Российской Федерации принять Объект аренды в одностороннем порядке, зафиксировав факт отсутствия Арендатора в акте приема-передачи Объекта аренды.

8.4. 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 отдельные 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 в 3 (Трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр находится у Арендодателя, второй у Арендатора, третий у специализированного депозитария Арендодателя ООО «СДК «Гарант».

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. Все уведомления и сообщения в рамках Договора должны направляться Сторонами друг другу в письменной форме.

Стороны подтверждают, что указанные в статье 10 Договора адреса, являются адресами их фактического местонахождения. По указанным адресам будет вестись переписка Сторон по вопросам, связанным с исполнением Договора, в том числе – направление претензионных писем, судебных и др. уведомлений. В случае отсутствия Стороны по указанному адресу или зафиксированного отказа от получения ею корреспонденции, Сторона, которой направлялась корреспонденция, считается уведомленной надлежащим образом, и несет риски наступления связанных с этим неблагоприятных последствий.

9.4. Арендодатель подтверждает, что он уведомил Арендатора обо всех скрытых дефектах Объекта аренды, о которых ему было известно на дату подписания Договора.

9.5. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

9.6. Приложения к Договору, оформленные в письменной форме, являются его неотъемлемой частью.

СТАТЬЯ 10. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

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

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

р/с 4070181090000000078 в «СДМ-БАНК» (ПАО), г. Москва

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

БИК 044525685

Генеральный директор



Д.С. Кулик

АРЕНДАТОР:

ООО «ЭЗИС»

Адрес регистрации: 141400, Московская область, г. Химки, ул. Рабочая, дом 2а, корпус 16, 1 этаж,
помещение 26

ОГРН: 1195053006653 ИНН: 5047220265 КПП: 504701001

р/с №: 40702810670010123494 в МОСКОВСКОМ ФИЛИАЛЕ АО КБ "МОДУЛЬБАНК"

К/с №: 30101810645250000092

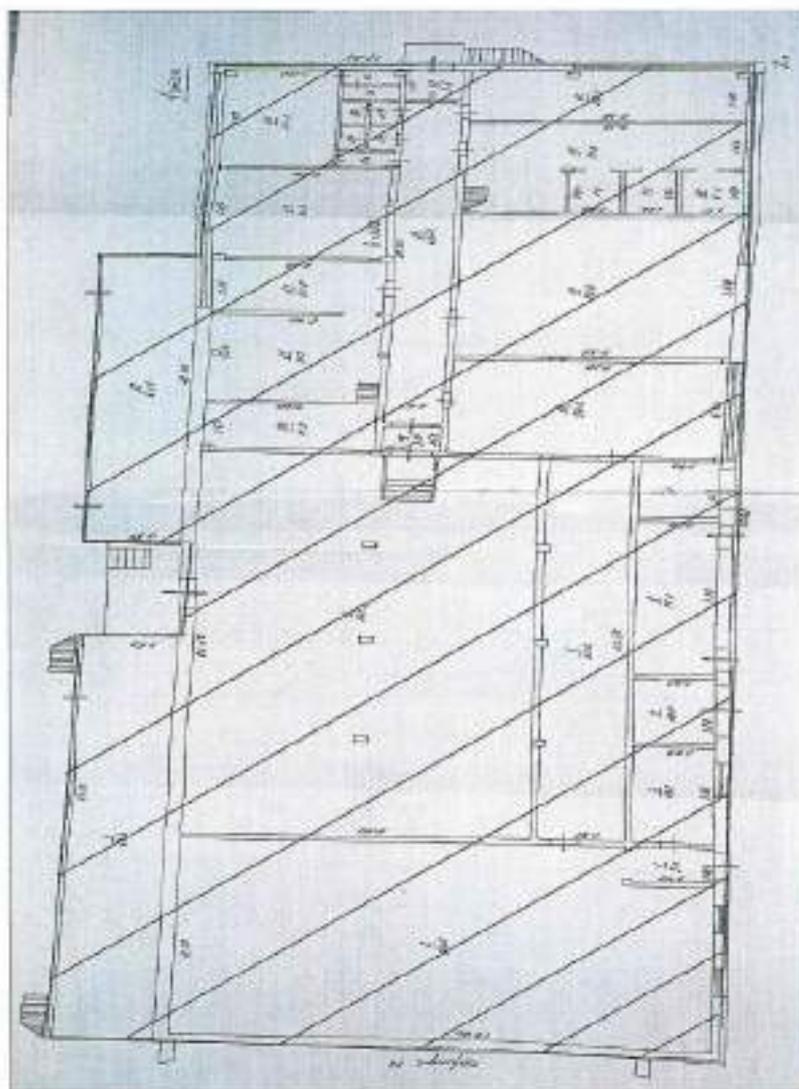
БИК: 044525092

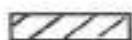
Директор



А.А. Бродский

Схема расположения передаваемого Объекта аренды-1



 - Объект аренды

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



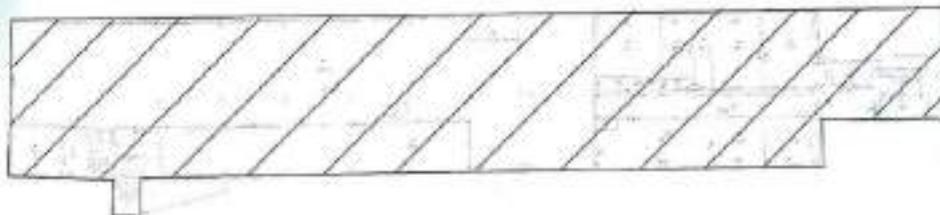
Кулик Д.С.

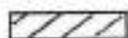
Арендатор:
Директор
ООО «ЭЗИС»



А.А. Бродский

Второй этаж:



 - Объект аренды

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


Кузнецов И.С.


Арендатор:
Директор
ООО «ЭЗИС»


А.А. Бродский




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
126 (срок до 15.06.2016)
листов

