ИП Лазарев Павел Константинович

ИНН 860314863505 *г. Санкт-Петербург, Свердловская наб. д.58*
ОГРНИП 315784700084686 *Тел.: +7 981 890 50 35 E-mail: lazarevpk@yandex.ru*

Информационное письмо к отчету № 13/03/2020

Об оценке рыночной (справедливой) стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: Московская обл., Химки г, Рабочая ул., Дом № 2а

Кулик Дмитрию Станиславовичу

Уважаемый Дмитрий Станиславович!

В соответствии с Заданием на оценку №1 к Договору № 06-08-18-1 на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «22» августа 2018 от «13» марта 2020 г., специалистом Лазаревым Павлом Константиновичем была произведена оценка рыночной (справедливой) стоимости объектов оценки, а именно:

1) Земельный участок с кадастровым номером 50:10:010302:53;

2) Земельный участок с кадастровым номером 50:10:010302:52;

3) Нежилое помещение, Часть здания: корпус №16 с кадастровым номером 50:10:0010302:2491;

4) Нежилое помещение с кадастровым номером: 50:10:0010302:1236.

Оценка произведена по состоянию на 13 марта 2020г.

Целью оценки является определение рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки.

Группировка и анализ исходной информации представлены в соответствующих разделах Настоящего отчета. При этом отдельные его части не могут трактоваться изолированно, а только в связи с полным текстом отчета, принимая во внимание существующие допущения и ограничения.

Обращаем внимание, что это письмо не является отчетом по оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее.

Оценка проводилась в соответствии с требованиями ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», ФСО, Кодексом этики оценщика, Международными стандартами оценки.

Выводы, заключения и другие теоретические конструкции, содержащиеся в Настоящем отчете, основаны на практическом исследовании объекта оценки, анализе используемой информации, интерпретации расчетных данных, а также на опыте и профессиональных знаниях Оценщика.

На основании данных, представленных и проанализированных в данном отчете, с учетом множества принимаемых во внимание объективных факторов и в результате проведенного исследования Оценщик установил, что стоимость объектов оценки по состоянию на дату оценки составляет:

№	Объект	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
1	Земельный участок с кадастровым номером 50:10:010302:53	*10 461 000*
2	Земельный участок с кадастровым номером 50:10:010302:52	*6 239 000*
3	Нежилое помещение, Часть здания: корпус №16 с кадастровым номером 50:10:0010302:2491	*53 770 000*
4	Нежилое помещение с кадастровым номером: 50:10:0010302:1236	*25 432 000*
Общая стоимость объектов оценки составляет		*95 902 000*

С уважением,
ИП Лазарев П.К.

Индивидуальный предприниматель ОГРНИП 315784700084686 Лазарев Павел Константинович

Лазарев П.К./

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ №13/03/2020

Об оценке рыночной (справедливой) стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: Московская обл., Химки г, Рабочая ул., Дом № 2а

Оценка произведена по состоянию на: 13 марта 2020г.

ЗАКАЗЧИК: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ недвижимости «Рождественский»

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ИП Лазарев Павел Константинович

г. Москва 2020 г.

Оглавление

Наименование раздела	Страница
1. Общие сведения	3
2. Описание объектов оценки.	10
3. Анализ рынка.	17
4. Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки.	44
5. Расчет рыночной (справедливой) стоимости объектов оценки.	46
6. Согласование результатов оценки и заключение о рыночной (справедливой) стоимости объектов оценки.	114
7. Сертификат соответствия.	118
8. Список использованной литературы и нормативных актов	119
9. Приложения.	121

1.1. Основные факты и выводы

Объекты оценки	1) Земельный участок с кадастровым номером 50:10:010302:53; 2) Земельный участок с кадастровым номером 50:10:010302:52; 3) Нежилое помещение, Часть здания: корпус №16 с кадастровым номером 50:10:0010302:2491; 4) Нежилое помещение с кадастровым номером: 50:10:0010302:1236.
Собственник	Владельцы инвестиционных паев "Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Рождественский" под управлением ООО "Управляющая компания "Прагма Капитал"
Дата оценки	13.03.2020 г.
Дата составления отчета	13.03.2020 г.
Дата осмотра имущества	12.03.2020 г.
Основания для проведения оценки	Договор № 06-08-18-1 на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «22» августа 2018 г. Задание на оценку №1 к Договору № 06-08-18-1 на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «22» августа 2018 от «13» марта 2020 г.
Результаты оценки стоимости объектов оценки	
Результаты определения рыночной (справедливой) стоимости при применении разных подходов	1) Земельный участок с кадастровым номером 50:10:010302:53: Затратный- не использовался (мотивированный отказ) Сравнительный – 10 461 000 Доходный – не использовался (мотивированный отказ) 2) Земельный участок с кадастровым номером 50:10:010302:52: Затратный- не использовался (мотивированный отказ) Сравнительный – 6 239 000 Доходный – не использовался (мотивированный отказ) 3) Нежилое помещение, Часть здания: корпус №16 с кадастровым номером 50:10:0010302:2491: Затратный- не использовался (мотивированный отказ) Сравнительный -54112000 Доходный – 53299000 4) Нежилое помещение с кадастровым номером: 50:10:0010302:1236: Затратный- не использовался (мотивированный отказ) Сравнительный -25871000 Доходный – 24825000
Итоговая рыночная (справедливая) стоимость объектов оценки, рублей без учета НДС	

№	Объект	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
1	Земельный участок с кадастровым номером 50:10:010302:53	10 461 000
2	Земельный участок с кадастровым номером 50:10:010302:52	6 239 000
3	Нежилое помещение, Часть здания: корпус №16 с кадастровым номером 50:10:0010302:2491	53 770 000
4	Нежилое помещение с кадастровым номером: 50:10:0010302:1236	25 432 000
Общая стоимость объектов оценки составляет		95 902 000

Ограничения и пределы применения полученного результата	Использование отчета допускается только для указанных в задание на оценку целей. Использование для иных целей может привести к неверному трактованию результатов оценки.

1.2. Задание на оценку

Объект оценки:	1) Земельный участок с кадастровым номером 50:10:010302:53; 2) Земельный участок с кадастровым номером 50:10:010302:52; 3) Нежилое помещение, Часть здания: корпус №16 с кадастровым номером 50:10:0010302:2491; 4) Нежилое помещение с кадастровым номером: 50:10:0010302:1236.
Права на объект оценки	Владельцы инвестиционных паев "Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Рождественский" под управлением ООО "Управляющая компания "Прагма Капитал". Общая долевая собственность.
Цель оценки:	Определение рыночной (справедливой) стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки:	Результаты настоящей оценки будут использованы для переоценки активов Закрытого Паевого фонда.

Балансовая (остаточная) стоимость[1]	1) Земельный участок с кадастровым номером 50:10:010302:53 – 11 700 000 рублей; 2) Земельный участок с кадастровым номером 50:10:010302:52 – 6 960 000 рублей; 3) Нежилое помещение, Часть здания: корпус №16 с кадастровым номером 50:10:0010302:2491 - 135 200 000 рублей; 4) Нежилое помещение с кадастровым номером: 50:10:0010302:1236– 53 370 000 рублей.
Обременения	Оцениваемое имущество в залоге и под арестом не находится. Характер имеющихся обременений ниже в настоящем отчете.
Залогодержатель	-
Основания	-
Срок экспозиции объекта	Рыночный
Условия продажи	Рыночный
Допущения и ограничительные условия	Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка приведены в п. 1.6. настоящего отчета
Вид стоимости:	Рыночная (справедливая) (федеральные стандарты оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №№297, 298, 299, от 25.09.2014г. №611 от 25.09.2014г., а также МСФО №13. Оценка справедливой стоимости" (стандарт введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н)
Дата оценки:	13.03.2020 г.
Срок проведения оценки:	05.03.2020-13.03.2020 г.
Дата осмотра имущества	12.03.2020 г.
Форма отчета	Отчет составлен в простой письменной форме, электронный документ

1.3. Сведения о заказчике

Заказчик:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ недвижимости «Рождественский»
Сокращенное название	ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал»
ИНН	7718581523
ОГРН	1067746469658
Адрес	172200, Тверская область, Селижаровский район, пгт. Селижарово, ул. Ленина, д.3а
Дата регистрации	«07» апреля 2006

1.4. Сведения об исполнителе

Организационно-правовая форма и наименование	ИП Лазарев Павел Константинович
Юридический адрес	г. Санкт- Петербург, Свердловская наб., д. 58
ИНН	860314863505
ОГРН, дата присвоения ОГРН	315784700084686, 27.04.2015г.

1.5. Сведения об оценщике

Исполнитель составления настоящего Отчета имеет высшее и профессиональное образование:

Полное имя:	Лазарев Павел Константинович
Квалификация, документы о профессиональном образовании:	«Невский Институт Управления и Дизайна», р/н ПП-098 № 782401695902
Участие в саморегулируемой организации оценщиков:	«Национальная коллегия специалистов-оценщиков», р/н № 02327

[1] В соответствии с последними данными финансовой отчетности Заказчика по состоянию на 31.01.2020 (https://pragmacapital.ru/data/reports/31012020_Rogdestvo_SCHA.pdf)

Страхование оценочной деятельности:	АО «АльфаСтрахование» № 7811R/776/00107/20
Дата сдачи квалификационного экзамена по направлению оценка недвижимости	24 августа 2018 года аттестат № 014462-1
Дата сдачи квалификационного экзамена по направлению оценка движимого имущества	06 июля 2018 года аттестат № 013801-2
Дата сдачи квалификационного экзамена по направлению оценка бизнеса	04 июня 2018 года аттестат №012816-3
Стаж работы в ОД	С 2014
Местонахождение	город Санкт-Петербург
Привлеченные специалисты	специалисты не привлекались
Контактные данные	lazarevpk@yandex.ru, +7 981 890 50 35
Диплом специалиста	Рег. номер 149/09-590, дата выдачи 02.06.2014 г., ФГБОУВО «РАНХиГС при Президенте Российской Федерации»
Диплом об окончании аспирантуры	Рег. номер УАИД-2017-0017, дата выдачи 31.07.2017 г., ФГБОУВО «РАНХиГС при Президенте Российской Федерации»

1.6. Принятые допущения и ограничения

Оценка рыночной (справедливой) стоимости объектов оценки была проведена с учетом следующих допущений и ограничивающих условий:

1. Согласно целям и задачам оценки в настоящем Отчете определяется стоимость объектов недвижимого имущества, принадлежащего владельцам инвестиционных паев "Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Рождественский" под управлением ООО "Управляющая компания "Прагма Капитал" (Структура собственности - общая долевая собственность) на базе методов и процедур оценки, отражающих характер имущества и обстоятельств, при которых данное имущество наиболее вероятно можно продать на открытом рынке;
2. Отчет достоверен лишь в полном объеме, любое соотнесение частей стоимости, с какой- либо частью объекта является неправомерным, если это не оговорено в отчете;
3. Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности;
4. Исполнитель в процессе подготовки отчета об оценке исходит из достоверности правоустанавливающих документов на объект оценки;
5. Экспертиза имеющихся прав на объект Заказчиком не ставилась в качестве параллельной задачи и поэтому не выполнялась. Оценка стоимости проведена, исходя из наличия этих прав с учетом имеющихся на них ограничений.
6. Исполнитель предполагает отсутствие каких-либо скрытых особенностей объекта оценки. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
7. Исполнитель предоставляет обзорные материалы исключительно для того, чтобы помочь пользователю Отчета получить представление об объекте оценки.
8. От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда;
9. Исходные данные о составляющих объекта оценки, используемые при подготовке отчета, получаются, по мнению Исполнителя, из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому в отчете делаются ссылки на источники информации.
10. Исполнитель не производит экспертизу объекта оценки.
11. Содержание Отчета является конфиденциальным для Исполнителя, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, а также случаев представления отчета в соответствующие органы при возникновении спорных ситуаций.
12. В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Исполнитель предоставляет копии хранящихся отчетов или информацию из них правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам либо органам местного самоуправления.

13. Результаты оценки достоверны лишь в указанных целях оценки и на указанную дату проведения оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на величину оцененной стоимости.
14. Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего Отчета является некорректным и может привести к искажению результатов оценки.
15. Отчет об оценке не подлежит публикации целиком или по частям без письменного согласия Оценщика. Публикация ссылок на Отчет, данных содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности Оценщика запрещена без письменного разрешения Оценщика.
16. Данная оценка основывается только на тех документах и сведениях, которые заказчик предоставил Исполнителю, а также установленной оценщиком информацией.
17. Настоящий отчет об оценке, а также сведения указанные в нем актуальны на день проведения оценки с соответствующей информацией, полученной об объекте оценки.
18. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указываемая в Отчете об оценке:
    - может быть использована в рамках финансового-хозяйственной деятельности, но не является гарантией свершения сделки именно по цене равной рыночной (справедливой) стоимости;
    - может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

1.7. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Наименование	обоснование использования
Федеральный закон от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;	Настоящий Федеральный закон является обязательным к применению
ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (утв. Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года №297)	Настоящий Федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности, разработан с учетом международных стандартов оцени (МСО).
ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» (утв. Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года №298)	Настоящий Федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности, разработан с учетом международных стандартов оцени (МСО).
ФСО №3 «Требования к отчету об оценке» (утв. Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года №299)	Настоящий Федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности, разработан с учетом международных стандартов оценки (МСО).
ФСО №7 «Оценка недвижимости» (утв. Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 года №611)	Настоящий Федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности, разработан с учетом международных стандартов оценки (МСО).
Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «оценка Справедливой стоимости»	Настоящий стандарт использовался в части определения понятия «справедливой» стоимости.
Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства СРО «Национальная коллегия специалистов- оценщиков»	Стандарты обязательны к применению для членов СРО «Национальная коллегия специалистов- оценщиков», разработаны на базе Международных стандартов оценки (МСО) Международного комитета по стандартам оценки и Европейской группы ассоциаций оценщиков.

Обоснование использования стандартов при проведении оценки данного объекта оценки

В соответствии с заданием на оценку, рыночная стоимость Объекта оценки определялась на основе Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г., установленных Федеральных стандартов оценки, стандартов и правил саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков», а так же рекомендаций указанных в Международном стандарте финансовой отчетности (IFRS) 13 «оценка Справедливой стоимости».

Применение СТО СДС СРО НКСО, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности обусловлено тем, что Объект оценки находится на территории Российской Федерации, а также тем, что Оценщик осуществляет свою деятельность на территории РФ. Указанные стандарты использовались при определении подходов к оценке, порядка проведения работ, при составлении Отчета об оценке. В части использования стандартов и правил саморегулируемой организации, в которой состоит оценщик:

- Основополагающий (базовый) стандарт СТО СДС СРО НКСО 1.1-2007;
- СТО СДС СРО НКСО 3.1-2015 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» ;
- СТО СДС СРО НКСО 3.2-2015 «Цель оценки и виды стоимости»
- СТО СДС СРО НКСО 3.3-2016 «Требования к отчету об оценке»
- СТО СДС СРО НКСО 3.7-2015 «Оценка недвижимости»

1.8. Использованная информация

Оценщик исходит из того, что предъявленные документы являются подлинными. Отклонения от представленных данных учтены в той степени, в которой оценщик мог об этом узнать. Неточности, которые появляются с учетом этого, являются несущественными для общего результата расчета. Отчет о рыночной (справедливой) стоимости выполнен мною добросовестно и из лучших побуждений. Проверка предоставленных документов и материалов производилась только на их приемлемость и убедительность, проверка на полноту и правильность не входит в рамки настоящего исследования.

1.9. Используемая терминология

Дата проведения оценки – календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Ликвидационная стоимость объекта оценки – стоимость объекта оценки в случае, если объект оценки должен быть отчужден в срок меньше обычного срока экспозиции аналогичных объектов.

Стоимость замещения объекта оценки – затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Стоимость воспроизводства объекта оценки – затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Подход к оценке – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами – аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Метод оценки – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

Срок экспозиции объекта оценки – период времени, начиная от даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

1.10. Основные этапы процесса оценки (содержание и объем работ, использованных для проведения оценки)

В соответствии с определенной целью, особенностями оцениваемых объектов и сложившейся экономической ситуацией на рынке недвижимости был определен процесс оценки.

Процесс оценки включал исследования и анализ, необходимые для заключения выводов об искомой стоимости и состоял из следующих этапов: сбор данных, обработка полученной информации, заключение и представление выводов и итогов работы.

Процедура оценки включала осмотр оцениваемого объекта, интервью с собственниками, исследование рынка продаж и аренды аналогичных объектов и их сравнительный анализ, анализ доходов и расходов при ведении бизнеса на сегментах рынка недвижимости, рассмотрение альтернативных вариантов использования и определение наиболее эффективного.

Объем исследования. Для оценки рыночной (справедливой) стоимости рассматриваемого объекта нами предприняты следующие шаги:

Заключение договора, получение документов.

На этом этапе был заключен договор с Заказчиком оценки, получены необходимые для проведения оценки документы, проведен выезд на объект оценки и его личный осмотр оценщиком.

Сбор общих данных и их анализ

На этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические и социальные факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах области и района расположения объекта.

Сбор специальных данных и их анализ

Этот этап во многом аналогичен предыдущему, но на нем была собрана более детальная информация, относящаяся к оцениваемому объекту. Сбор данных на этих этапах осуществлялся путем изучения данных рынка недвижимости, средств массовой информации, литературы, отчетов, проектов, бесед с представителями риэлтерских структур, администрации района, анализа сделок и предложений на рынке.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта

Анализ был произведен на основе собранных данных, и было сделано заключение относительно способа наилучшего использования земельного участка как свободного, а затем – с учетом существующих улучшений.

Применение подходов и методов оценки

При оценке используются три общепринятых подхода к определению стоимости недвижимости: затратный, сравнительный и доходный.

Согласование результатов оценки и подготовка отчета об установленной стоимости.

На этом этапе были сведены вместе результаты, полученные на предыдущих этапах, и выводы изложены в виде письменного отчета.

Согласование проводилось с учетом особенностей оцениваемого объекта, локального рынка недвижимости, преимуществ и недостатков использованных подходов оценки и достоверности используемой информации по каждому подходу.

План процесса оценки

№ п/п	Наименование этапов проведенной работы	Отметка о выполнении
1	Заключение с Заказчиком договора об оценке	Проведено
2	Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки	Проведено
3	Осмотр объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик объекта, изучение его фактического технического состояния, сбор прочей информации об объекте оценки	Проведено
4	Составление таблицы по анализу представленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки о характеристиках объекта, права на который оцениваются	Проведено
5	Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится объект оценки	Проведено
6	Осуществление расчетов	Проведено
7	Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости объекта оценки	Проведено
8	Составление и передача Заказчику Отчета об оценке	Проведено

1.11. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

- Заказчиком были предоставлены копии документов и информация, представленные в Приложении к настоящему Отчету. Основными источниками информации являлись:
- Свидетельство о государственной регистрации права 50 НВ №493934 от 01.09.2008г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права 50 НВ №493935 от 01.09.2008г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права 50 НВ №493932 от 01.09.2008г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права 50 НВ №493933 от 01.09.2008г.;
- Технические паспорта на объекты оценки;
- Договор аренды недвижимого имущества №01-02-19-1 от «05» февраля 2019 года.

Оценщиком при сборе аналитической информации, с официального сайта картотеки арбитражных дел:

- Информация по территориальному расположению объектов недвижимого имущества по данным Росреестра;
- Выписки из ЕРГН на объекты оценки;
- Выписка на ЗУ с кадастровым номером 50:10:0010302:66 (расположенным вокруг объектов оценки).

1.12. Заявление о соответствии

- Оценка рыночной (справедливой) стоимости объектов недвижимости производилась в соответствии с кодексом этики и на основании Федерального закона от 29.08.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в РФ", Федеральный закон от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федерального стандарта оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297, Федеральным стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 298, Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 299, Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержден приказом от 15.09.2014 г. № 611.

- Факты, представленные в отчете, правильны и основываются на знаниях оценщика;

- Анализ и заключения ограничены только изложенными допущениями и условиями;
- Оценщик не имел интереса в оцениваемом имуществе;
- Вознаграждение оценщика не зависит от какого - либо аспекта отчета;
- Образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

2.Описание объектов оценки

2.1. Количественные и качественные характеристики объектов оценки

В настоящем разделе отображаются сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки, о физических свойствах объекта оценки, износе, устареваниях (количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, информация о текущем использовании объекта оценки, другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость). Так же в настоящем разделе предоставлена общая описательная часть касаемо особенностей, выявленных в результате осмотра объектов оценки.

Дынные, приводимые в общей характеристике по каждому объекту, приводятся на дату составления технического паспорта. Заключение о техническом состоянии объектов приводится на дату проведения оценки. Необходимо отметить, что въезд к объектам осуществляется через шлагбаум, территория на которой расположены объекты оценки является территорией складского кластера.

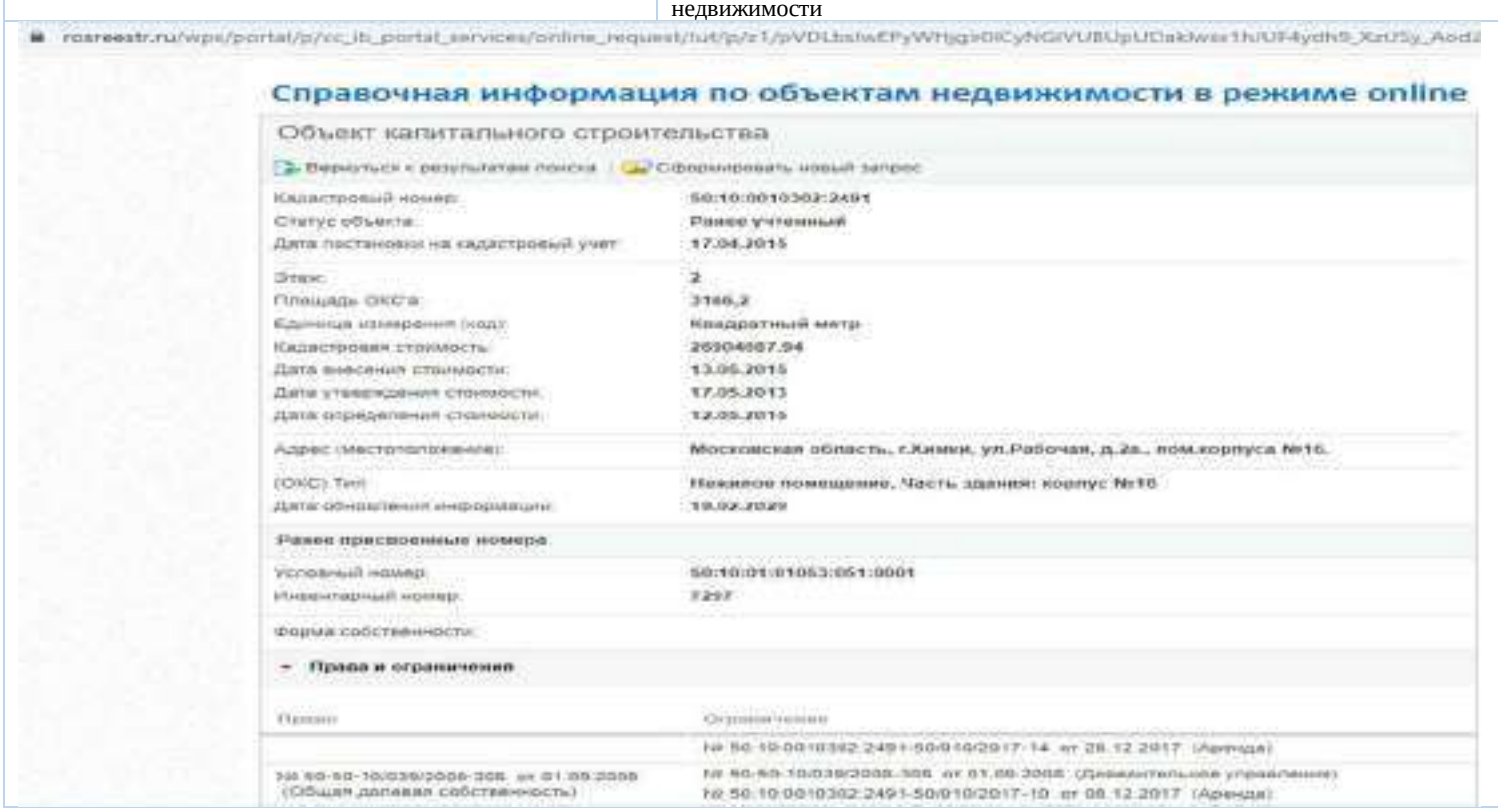
Таблица 1. Объекты оценки, краткая характеристика.

№	Объект	имущественные права	Правообладатель	кадастровый номер	кадастровая/балансовая стоимость, руб.
1	Земельный участок с кадастровым номером 50:10:010302:53	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев "Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Рождественский" под управлением ООО "Управляющая компания "Прагма Капитал"	50:10:010302:53	8 931 001,2/ 11 700 000
2	Земельный участок с кадастровым номером 50:10:010302:52	Общая долевая собственность		50:10:010302:52	5 326 499,04/ 6 960 000
3	Нежилое помещение, Часть здания: корпус №16 с кадастровым номером 50:10:0010302:2491	Общая долевая собственность		50:10:0010302:2491	26 904 087,94/ 135 200 000
4	Нежилое помещение с кадастровым номером: 50:10:0010302:1236	Общая долевая собственность		50:10:0010302:1236	5 100 541,92/ 53 370 000

Таблица 2. Общая характеристика объекта оценки №3. Нежилое помещение, Часть здания: корпус №16 с кадастровым номером 50:10:0010302:2491

Показатель	Описание/характеристики показателя
Кадастровый номер	50:10:0010302:2491
Кадастровая стоимость, руб	26 904 087,94
Балансовая стоимость, руб.	135 200 000
Местоположение/адрес	Московская область, г. Химки, ул. Рабочая, д.2а., пом. корпуса №16.
В границах объекта с кадастровым номером	ЗУ 50:10:010302:53
Общая площадь, кв. м., в т.ч.	3166,2
Основная площадь, кв.м.	2569
Вспомогательная площадь, кв.м.	597,2
Количество этажей, в том числе подземных	2 (по данным технического паспорта)
Качество отделки	стандартная
Фактический возраст	Не установлено
Привлекательность/ внешний вид (субъективная оценка)	Удовлетворительное- для использования по своему прямому назначению
Техпаспорт	19.05.2008
Назначение/использование	Производственно-складское
Группа капитальности	Не установлено
Строительный объем, куб. метр.	14 483
Тип фундамента	Сб. железобетонные блоки
Техническое состояние	удовлетворительное
Материал наружных стен	стены, перегородки - панельные
Техническое состояние	удовлетворительное
Материал перекрытий / покрытий	Железобетонные плиты
Техническое состояние	удовлетворительное
Техническое обеспечение здания	Водопровод (емкости для хранения воды), отопление(печное на дровах), канализация, электроосвещение, вентиляция, слаботочные устройства

Внутренняя отделка	Штукатурка, окраска
Износ по техпаспорту, %	25%
Износ расчетный, %	Определяется ниже в настоящем отчете (при необходимости) со всеми расчетными данными
Информация об устареваниях Объекта оценки	Признаки функционального и экономического устаревания отсутствуют
Заключение о техническом состоянии объекта и требуемом ремонте	Общее состояние всех конструкций и элементов удовлетворительное, требуется проведение капитального ремонта (по данным Заказчика, а так же по результатам осмотра) , течь крыши в местах осмотра, износ внешнего фундамента и стен. Отсутствие остеклёнения оконных рам на мансарде.
Данные о перепланировке / Наличие осуществленной перепланировки	нет
Отражение перепланировки в Технической документации(если есть)	нет
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Не установлены
Является ли объектом исторического значения/памятником архитектуры	нет
Имущественные права на объект оценки	Общая долевая собственность № 50-50-10/039/2008-308 от 01.09.2008 Владельцы инвестиционных паев "Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Рождественский» под управлением ООО "Управляющая компания «Прагма Капитал»
Существующие ограничения прав	№ 50:10:0010302:2491-50/010/2017-14 от 28.12.2017 (Аренда) № 50-50-10/039/2008-308 от 01.09.2008 (Доверительное управление) № 50:10:0010302:2491-50/010/2017-10 от 08.12.2017 (Аренда) По информации представителя управляющей компании договора аренды расторгнуты, соответствующие записи не были внесены. Так же по информации от представителя УК, а также представленным документам – объекты оценки находятся в аренде на основании договора №01-02-19-1 от «05» февраля 2019 года.
Источник информации	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости



rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request/lut/p/z1/pVDLbsIwEPyWHjgk0ICyNGiVUBUpUCakJwss1hUF4ydh5_XrU5y_Aod2

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос

Кадастровый номер:	50:10:0010302:2491
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	17.04.2015
Этаж:	2
Площадь ОКС'а:	3166,2
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	26904687.94
Дата внесения стоимости:	13.05.2015
Дата утверждения стоимости:	17.05.2015
Дата определения стоимости:	12.05.2015
Адрес (местоположение):	Московская область., г.Химки, ул.Рабочая, д.2а., пом.корпуса №16.
(ОКС) Тип:	Нежилое помещение, Часть здания: корпус №16
Дата обновления информации:	19.02.2020
Ранее присвоенные номера	
Условный номер:	50:10:01:01053:051:0001
Инвентарный номер:	7297
Форма собственности:	

Права и ограничения

Право	Ограничение
	№ 50:10:0010302:2491-50/010/2017-14 от 28.12.2017 (Аренда)
№ 50-50-10/039/2008-308 от 01.09.2008 (Общая долевая собственность)	№ 50-50-10/039/2008-308 от 01.09.2008 (Доверительное управление) № 50:10:0010302:2491-50/010/2017-10 от 08.12.2017 (Аренда)

Таблица 3. Общая характеристика объекта оценки №4. Нежилое помещение с кадастровым номером: 50:10:0010302:1236

Показатель	Описание/характеристики показателя
Кадастровый номер	50:10:0010302:1236
Кадастровая стоимость, руб	5 100 541,92
Балансовая стоимость, руб.	53 370 000
Местоположение/адрес	Московская область, г. Химки, ул. Рабочая, д 2-а, пом. 1
В границах объекта с кадастровым номером	50:10:0010302:462 (Здание. Нежилое здание, корпус №50 (часть здания)), общей площадью 1249,9 50:10:010302:52 ЗУ
Общая площадь, кв. м., в т.ч.	1249,9
Основная площадь, кв.м.	893
Вспомогательная площадь, кв.м.	356,9
Количество этажей, в том числе подземных	1
Качество отделки	стандартная
Фактический возраст	Не установлено
Привлекательность/ внешний вид (субъективная оценка)	Удовлетворительное- для использования по своему прямому назначению
Техпаспорт	20.10.2008
Назначение/использование	Складское
Группа капитальности	Не установлено
Строительный объем, куб. метр.	4 585
Тип фундамента	железобетонные блоки
Техническое состояние	удовлетворительное
Материал наружных стен	стены, перегородки - кирпичные
Техническое состояние	удовлетворительное
Материал перекрытий / покрытий	Металлические балки
Техническое состояние	удовлетворительное
Техническое обеспечение здания	электроосвещение
Внутренняя отделка	Штукатурка, окраска, побелка
Износ по техпаспорту, %	42%
Износ расчетный, %	Определяется ниже в настоящем отчете (при необходимости) со всеми расчетными данными
Информация об устареваниях Объекта оценки	Признаки функционального и экономического устаревания отсутствуют
Заключение о техническом состоянии объекта и требуемом ремонте	Общее состояние всех конструкций и элементов удовлетворительное, требуется проведение капитального ремонта (по данным Заказчика, а так же по результатам осмотра) , износ внешнего фундамента
Данные о перепланировке / Наличие осуществленной перепланировки	нет
Отражение перепланировки в Технической документации(если есть)	нет
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Не установлены
Является ли объектом исторического значения/памятником архитектуры	нет
Имущественные права на объект оценки	Общая долевая собственность № 50-50-10/039/2008-309 от 01.09.2008 Владельцы инвестиционных паев "Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Рождественский» под управлением ООО "Управляющая компания «Прагма Капитал»
Существующие ограничения прав	50-50-10/039/2008-309 от 01.09.2008 (Доверительное управление) По информации от представителя УК, а также представленным документам – объекты оценки находятся в аренде на основании договора №01-02-19-1 от «05» февраля 2019 года.
Источник информации	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос

Кадастровый номер:	50:10:0010302:1236
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	27.07.2012
Этаж:	1
Площадь ОКС'а:	1249,9
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	5100541,92
Дата внесения стоимости:	15.01.2019
Дата определения стоимости:	01.01.2018
Адрес (местоположение):	Московская область, г Химки, ул Рабочая, д 2-а, пом 1
(ОКС) Тип:	Нежилое помещение
Дата обновления информации:	15.01.2019
Ранее присвоенные номера	
Инвентарный номер:	311:090.7297/К4/1
Форма собственности:	
Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 50-50-10/039/2008-309 от 01.09.2008 (Общая долевая собственность)	№ 50-50-10/039/2008-309 от 01.09.2008 (Доверительное управление)

Таблица 4. Общая характеристика объекта оценки №1. Земельный участок с кадастровым номером 50:10:010302:53

Показатель	Описание/характеристики показателя
Кадастровый номер	50:10:010302:53
Кадастровая стоимость, руб	8 931 001,2
Балансовая стоимость, руб.	11 700 000
Местоположение/адрес	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, г. Химки, ул. Рабочая, дом 2а
Кадастровый квартал	50:10:0010302
Общая площадь, кв. м	2024 кв. м
Категория Земель	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	Для строительства и эксплуатации административно-производственных зданий
Текущее использование	По назначению
Наличие улучшений	50:10:0010302:2491
Информация об износе Объекта оценки	Не подлежит износу
Информация об устареваниях Объекта оценки	Не подвержен устариваниям
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Расположено под ОКС
Имущественные права на объект оценки	Общая долевая собственность № 50-50-10/039/2008-311 от 01.09.2008 Владельцы инвестиционных паев "Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Рождественский» под управлением ООО "Управляющая компания «Прагма Капитал»
Существующие ограничения прав	Доверительное управление № 50-50-10/039/2008-311 от 01.09.2008
Источник информации	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

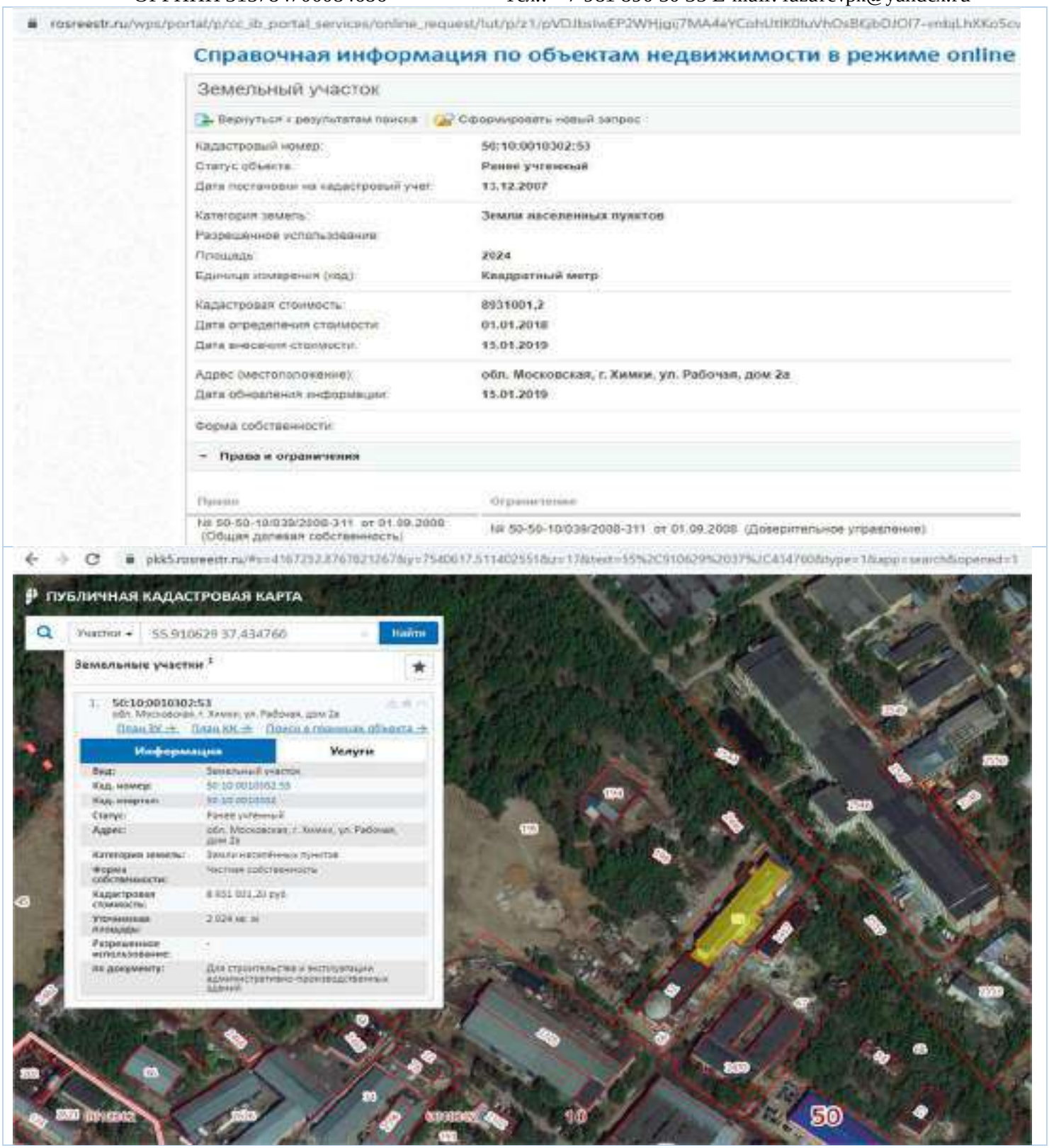


Таблица 5. Общая характеристика объекта оценки №2. Земельный участок с кадастровым номером 50:10:010302:52

Показатель	Описание/характеристики показателя
Кадастровый номер	50:10:010302:52
Кадастровая стоимость, руб	5 326 499,04

Балансовая стоимость, руб.	6 960 000
Местоположение/адрес	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, г. Химки, ул. Рабочая, дом 2а
Кадастровый квартал	50:10:0010302
Общая площадь, кв. м	1203 кв. м
Категория Земель	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	Для строительства и эксплуатации административно-производственных зданий
Текущее использование	По назначению
Наличие улучшений	50:10:0010302:1236
Информация об износе Объекта оценки	Не подлежит износу
Информация об устареваниях Объекта оценки	Не подвержен устариваниям
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Расположено под ОКС
Имущественные права на объект оценки	Общая долевая собственность № 50-50-10/039/2008-310 от 01.09.2008 Владельцы инвестиционных паев "Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Рождественский» под управлением ООО "Управляющая компания «Прагма Капитал»
Существующие ограничения прав	Доверительное управление № 50-50-10/039/2008-310 от 01.09.2008
Источник информации	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

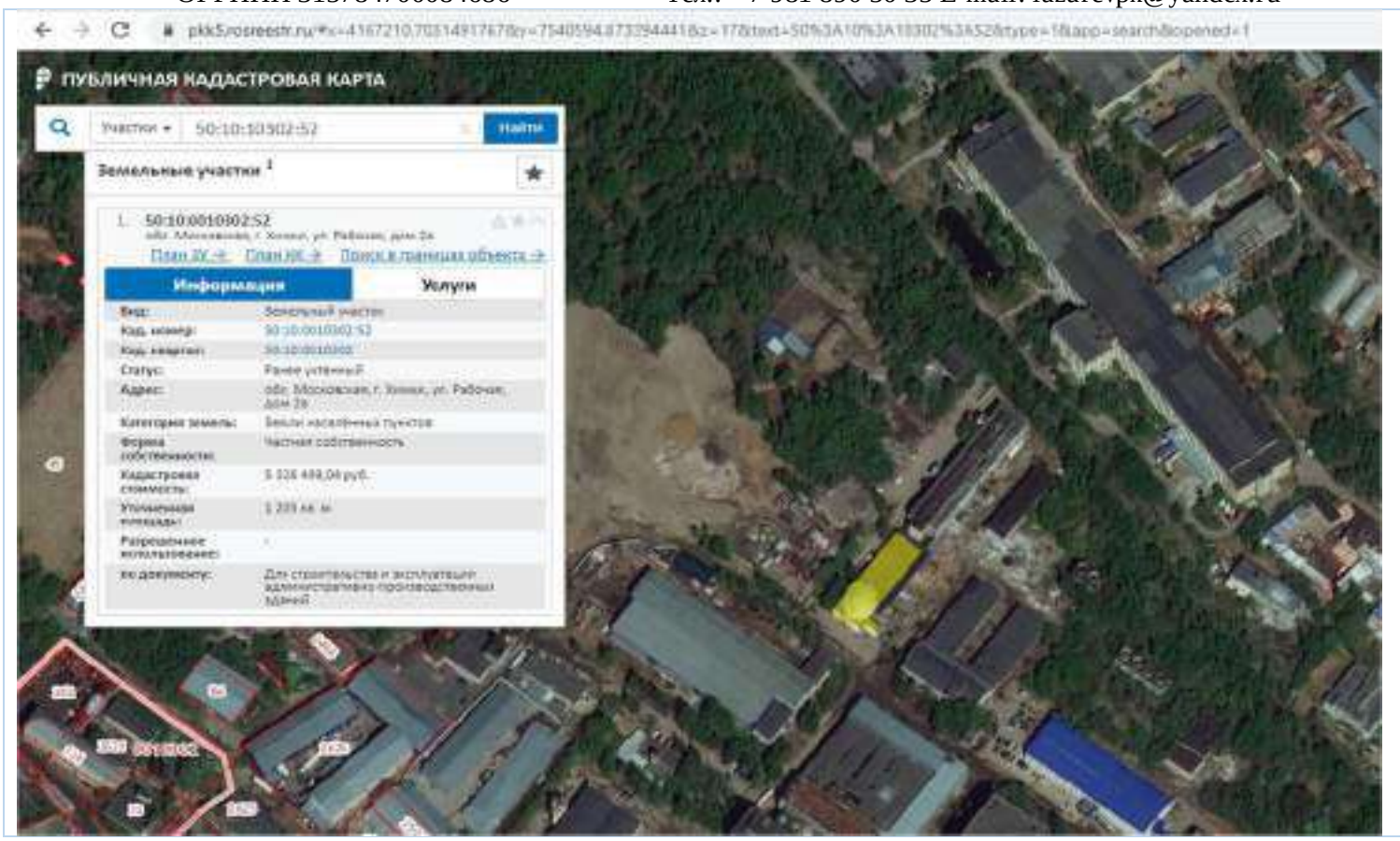
Земельный участок

Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос

Кадастровый номер:	50:10:0010302:52
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	13.12.2007
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	
Площадь:	1203
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	5326499,04
Дата определения стоимости:	01.01.2018
Дата внесения стоимости:	15.01.2019
Адрес (местоположение):	обл. Московская, г. Химки, ул. Рабочая, дом 2а
Дата обновления информации:	15.01.2019
Форма собственности:	

Права и ограничения

Право	Ограничения
№ 50-50-10/039/2008-310 от 01.09.2008 (Общая долевая собственность)	№ 50-50-10/039/2008-310 от 01.09.2008 (Доверительное управление)



2.2. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объектам оценки, существенно влияющие на их стоимость

Других факторов и характеристик, относящихся к объектам оценки, существенно влияющих на их стоимость, Оценщиком не выявлено.

2.3. Информация о текущем использовании объектов оценки.

На момент проведения оценки, а именно осмотра объектов оценки, объекты оценки использовались по своему назначению.

2.4. Фототаблица по результатам визуального осмотра.

Таблица 6. Обобщенная фототаблица по результатам проведенного осмотра

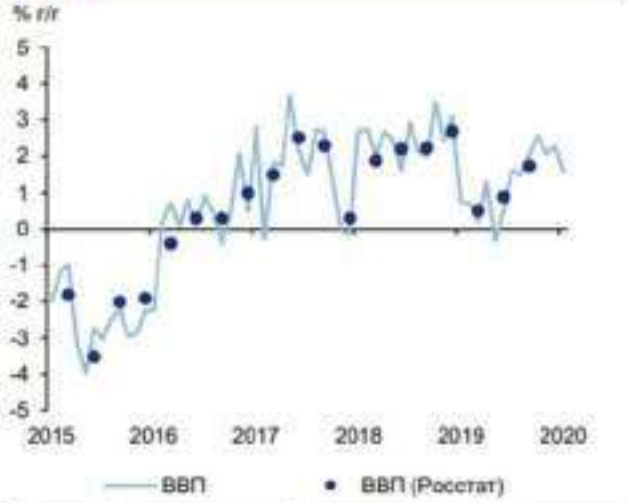
Настоящая таблица представлена в приложении к настоящему отчету

3. Анализ рынка

3.1. Картина экономики РФ в январе 2020 года.[2]

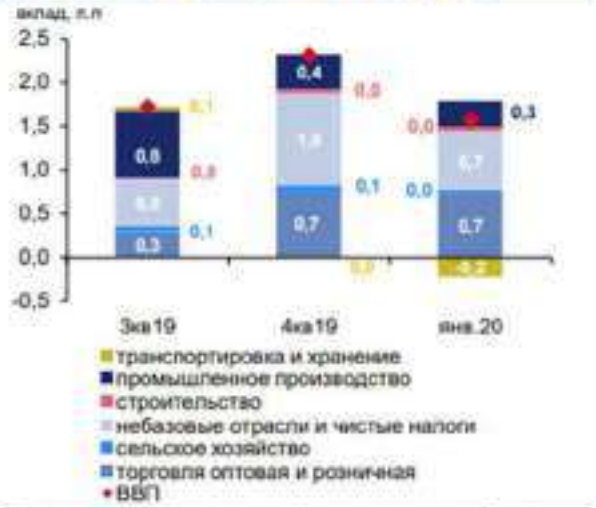
По оценке Минэкономразвития России, в январе 2020 г. темп роста ВВП составил 1,6 % г/г (после 2,3 % г/г в декабре и 1,3 % в целом за 2019 год).

Рис. 1. Рост ВВП в январе оценивается на уровне 1,6 % г/г



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

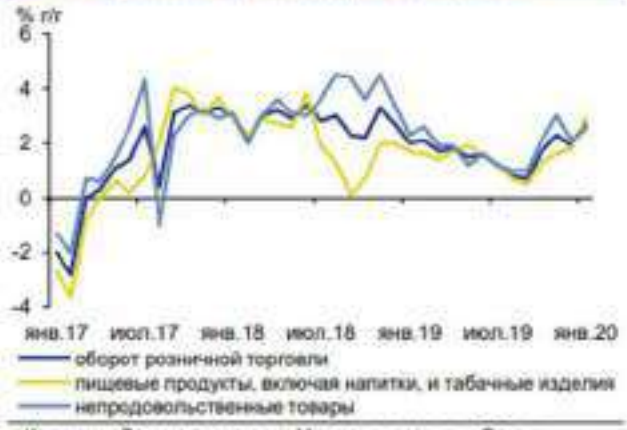
Рис. 2. Обрабатывающая промышленность и торговля вносят стабильный вклад в рост



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Из базовых отраслей основной вклад в рост ВВП, как и в 4кв19, внесли обрабатывающая промышленность1 и торговля. Выпуск обрабатывающей промышленности в январе продолжил устойчиво расти (+3,9 % г/г после 4,0 % г/г в декабре) на фоне сохранения позитивной динамики в ключевых несырьевых отраслях – пищевой промышленности, химическом комплексе, деревообработке. Годовые темпы роста оборота розничной торговли в январе достигли максимального с декабря 2018 г. уровня – 2,7 % г/г (1,9 % г/г месяцем ранее), при этом улучшение годовой динамики было зафиксировано как по продовольственным, так и по непродовольственным товарам.

Рис. 3. Рост розничного товарооборота в январе 2020 г. превысил прошлогодние показатели



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 4. Объём строительных работ в январе 2020 г. незначительно ускорился

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Реальные заработные платы продолжают уверенно расти. За 12 месяцев 2019 г. рост показателя составил 2,9 %. При этом в декабре рост реальных заработных плат ускорился до 6,9 % г/г после 2,7 % г/г месяцем ранее за счет увеличения номинальных темпов роста и в меньшей степени – продолжающегося снижения инфляции.

[2] economy.gov.ru. Картина деловой активности февраль 2020 года. Последние актуальные данные на дату составления отчета.

Таблица 7.Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.20	2019	дек.19	ноя.19	окт.19	сен.19	авг.19	июл.19	2018
ВВП	**1,6***	**1,3**	**2,3***	**2,1***	**2,6***	**2,0***	**1,5***	**1,6***	**2,5**
Сельское хозяйство	**2,9**	**4,0**	**5,6**	**5,7**	**5,0**	**5,4**	**3,2**	**6,1**	**-0,2**
Строительство	**1,0**	**0,6**	**0,4**	**0,3**	**1,1**	**1,0**	**0,2**	**0,2**	**6,3**
Розничная торговля	**2,7**	**1,6**	**1,9**	**2,3**	**1,7**	**0,7**	**0,8**	**1,2**	**2,8**
Грузооборот транспорта	**-4,4**	**0,6**	**-1,3**	**-1,2**	**0,2**	**0,5**	**-0,3**	**-0,9**	**0,2**
Промышленное производство	**1,1**	**2,3**	**1,7**	**0,7**	**3,0**	**3,8**	**2,8**	**2,8**	**3,5**
Добыча полезных ископаемых	**-0,4**	**2,5**	**0,5**	**0,1**	**-0,7**	**1,4**	**2,1**	**2,0**	**3,8**
добыча угля	-8,8	1,6	-1,9	1,5	4,7	2,9	-1,4	-2,0	5,7
добыча сырой нефти и природного газа	0,0	2,5	-0,4	0,6	-0,4	0,5	2,6	1,5	2,9
добыча металлических руд	2,4	3,7	1,7	3,9	2,6	3,7	2,6	2,2	3,4
добыча прочих полезных ископаемых	-12,9	2,4	26,1	1,0	-6,0	16,8	-1,8	8,0	4,2
Обрабатывающие производства	**3,9**	**2,6**	**4,0**	**1,5**	**6,3**	**5,9**	**3,4**	**3,7**	**3,6**
пищевая промышленность	9,2	3,4	8,2	5,3	5,1	6,8	0,1	5,0	3,4
легкая промышленность	3,0	-1,6	6,2	0,1	-0,2	0,8	-1,9	-2,6	3,4
деревообработка	5,6	1,5	2,7	1,1	-0,4	3,2	2,4	0,3	11,4
производство кокса и нефтепродуктов	2,3	2,2	3,0	3,6	7,0	1,2	4,5	1,0	2,6
химический комплекс	3,5	5,1	5,2	7,5	8,6	8,5	5,0	6,1	3,0
производство прочей неметаллической минеральной продукции	4,3	4,2	1,4	1,7	0,7	5,3	3,5	5,6	0,4
металлургия	0,7	2,4	6,8	-2,4	7,8	3,8	3,6	5,7	1,9
машиностроение	5,2	5,1	2,9	2,4	12,3	21,8	8,9	6,7	6,1
прочие производства	10,0	-11,4	-13,2	-15,3	-18,5	-13,5	-11,5	-7,6	6,8
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	**-4,7**	**0,0**	**-4,8**	**0,2**	**2,1**	**3,7**	**1,1**	**0,9**	**2,2**
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	**1,0**	**-5,2**	**-10,0**	**-12,9**	**-12,3**	**-8,4**	**-2,4**	**-3,9**	**2,9**

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

** Оценка Минэкономразвития России*

Таблица 8. Показатели рынка труда

	янв.20	2019	4кв19	дек.19	ноя.19	окт.19	3кв19	2кв19	1кв19	2018
Реальная заработная плата										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	2,9	4,6	6,9	2,7	3,8	3,0	2,6	1,3	8,5
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	2,1	2,1	-0,2	1,2	1,6	1,7	0,9	-
Номинальная заработная плата										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	7,6	8,2	10,1	6,3	7,7	7,4	7,7	6,6	11,6
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	2,7	2,0	0,2	1,3	2,4	2,5	2,1	-
Реальные располагаемые доходы										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	0,8	1,1	-	-	-	3,1	1,0	-1,8	0,1*
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-0,9	-	-	-	-0,2	0,1	0,3	-
Реальные денежные доходы										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	1,5	1,7	-	-	-	3,7	1,5	-0,8	1,1
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-0,7	-	-	-	0,3	0,3	0,4	-
Численность рабочей силы*										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,1	-1,0	-0,5	-0,5	-0,1	-0,7	-1,2	-1,3	-1,2	-0,1
млн. чел. (SA)	75,4	-	75,5	75,4	75,7	75,4	75,3	75,3	75,5	-
Численность занятых*										
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,2	-0,6	-0,2	-0,3	0,1	-0,6	-1,0	-1,1	-0,9	0,3
млн. чел. (SA)	72,1	-	72,1	72,1	72,2	71,9	71,8	71,9	72,0	-
Численность безработных*										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-5,0	-5,3	-4,6	-6,1	-4,0	-3,7	-5,2	-5,3	-6,0	-7,8
млн. чел. (SA)	3,4	-	3,4	3,4	3,4	3,5	3,4	3,5	3,5	-
Уровень занятости*										
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	59,5	-	59,5	59,5	59,7	59,4	59,3	59,3	59,4	-
Уровень безработицы**										
в % к рабочей силе /SA	4,7/4,5	4,6/-	4,6/4,5	4,6/4,5	4,6/4,5	4,6/4,6	4,4/4,6	4,6/4,6	4,8/4,6	4,8/-

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

*** Данные за 2017-2019 гг. представлены по возрастной группе «19 лет и старше».*

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

3.2. Картина кредитования за ноябрь 2019 года.[3]

• Данные за ноябрь демонстрируют, что совокупное кредитное предложение остаётся низким (4,8% ВВП за скользящие 12 месяцев). Рост показателя полностью связан с операциями расширенного государственного сектора.

• Первое, из базы почти полностью вышел эффект приостановки покупок валюты Банком России в конце 2018 года. Приостановка покупок в сентябре-декабре 2018 года (а также половинный объем покупок в августе 2018 года и январе 2019 года по сравнению с объемом, предполагаемым бюджетным правилом) внесли отрицательный вклад в совокупное кредитное предложение в размере 2,0 % ВВП. В целом за 2019 год, по оценкам Минэкономразвития России, объем эмиссионного финансирования со стороны Банка России покупок валюты и золота на внутреннем рынке составит 0,9 % ВВП.

• Второе, бюджетный сектор продолжил наращивать расходы, компенсируя низкие темпы первого полугодия. В текущем году объем расходов федерального бюджета продемонстрирует высокие темпы роста в первом полугодии, однако уже во втором при сохранении запланированного уровня дефицита указанные темпы роста будут находиться около нуля.

• Банковский кредит частному сектору остается ниже 4,0 % ВВП (3,7 % по итогам ноября). Реакция банковского рынка на снижение номинальной ставки Банком России продолжает носить сдержанный характер, что может быть в том числе объяснено ростом уровня реальных ставок относительно начала 2019 года. Темпы роста всех видов кредита нефинансовому сектору демонстрируют либо стагнацию, либо снижение. В целом продолжающееся структурное замедление потребительского кредитования не компенсируется ростом других видов кредита.

• По оценке Минэкономразвития России, сохранение текущего уровня ставок по банковским кредитным продуктам и реализация текущих бюджетных параметров предопределят сохранение низкого уровня совокупного спроса, продолжение тренда на укрепление рубля и устойчивое закрепление инфляции ниже 3,0 % в первом полугодии 2020 года. Слабый уровень спроса находит подтверждение в том числе в динамике индексов PMI, а также отрицательной динамике импорта в рублевом выражении (за исключением разовых операций по пополнению запасов фармацевтической продукции в 4-м квартале прошлого года).

3.3. Картина инфляции за февраль 2020 года.[4]

В январе 2020 г. инфляция продолжила замедление – до 2,4 % г/г после 3,0 % г/г по итогам 2019 года, что оказалось несколько ниже оценки Минэкономразвития России.

Основной вклад в снижение темпов годовой инфляции в январе текущего года внес выход из базы расчета ряда проинфляционных немонетарных эффектов, действовавших с 1 января 2019 года: повышение базовой ставки НДС на 2 п.п. и сопутствующая частичная индексация регулируемых цен и тарифов, а также введение нового порядка оплаты услуг по вывозу твёрдых коммунальных отходов. Кроме того, сдерживающее влияние на инфляцию в секторе регулируемых услуг оказал перенос индексации тарифов городского пассажирского транспорта на февраль в ряде крупных регионов.

В терминах последовательных приростов (с коррекцией на сезонность) инфляция в январе сохранялась на низких уровнях – 0,12 % м/м SA после 0,11 % м/м SA в декабре.

Темпы роста продовольственных цен (с коррекцией на сезонность) в январе, как и в декабре, показали околонулевую динамику на фоне хорошего урожая прошлого года и стабильной ситуации в секторе животноводства. Сезонное удорожание плодоовощной продукции в текущем году было меньшим по масштабу, чем годом ранее.

Темпы роста цен на продовольственные товары (за исключением плодоовощной продукции) в январе также оставались на низких уровнях (около 0,1 % м/м SA), при этом сезонно скорректированные цены на мясо- и рыбопродукты, сахар и яйца снизились по сравнению с декабрем.

---

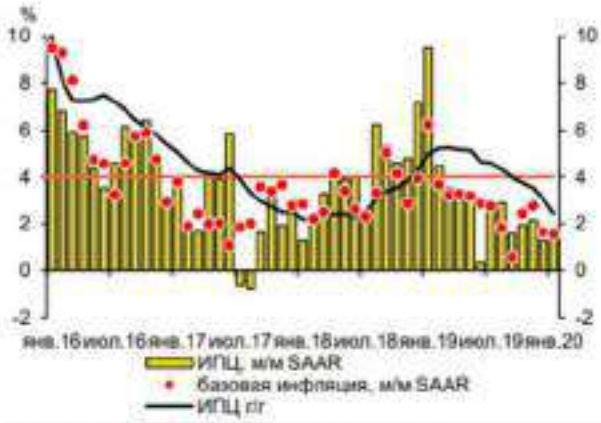
[3] economy.gov.ru. Картина кредитования. Ноябрь 2019 года. Последние актуальные данные на дату составления отчета.

[4] economy.gov.ru. Картина инфляции. Февраль 2020 года. Последние актуальные данные на дату составления отчета.

В сегментах рыночных услуг и непродовольственных товаров по-прежнему наблюдается слабая ценовая динамика (0,1 % м/м SA и 0,2 % м/м SA соответственно). В результате монетарная инфляция продолжила снижение в годовом выражении (до 2,5 % г/г в январе с 2,9 % г/г месяцем ранее), в терминах последовательных приростов ее темпы сохранились на уровне 1,6 % м/м SAAR, что значительно ниже целевого ориентира Банка России.

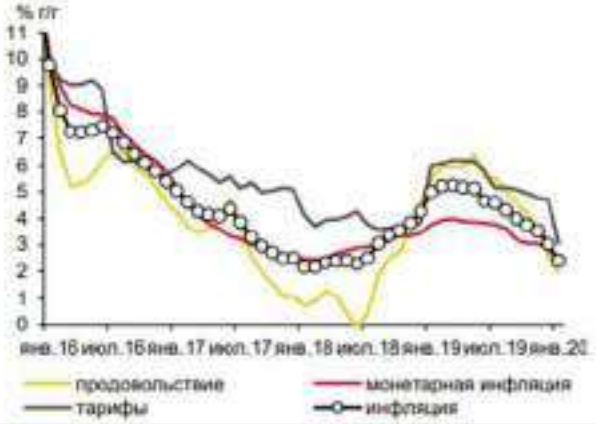
По оценке Минэкономразвития России, в феврале инфляция будет находиться на уровне 0,3–0,4 % м/м, что соответствует диапазону 2,3–2,4 % г/г. Вероятность снижения инфляции до 2,2 % г/г в 1кв20 оценивается как высокая.

Рис. 1. Инфляция продолжает находиться значительно ниже целевого ориентира Банка России



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. Выход из базы расчета ряда проинфляционных эффектов внес вклад в замедление инфляции



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 9. Индикаторы инфляции

	янв.20	дек.19	ноя.19	окт.19	2018	2017	2016
Инфляция							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,4	3,0	3,5	3,8	4,3	2,5	5,4
в % к предыдущему месяцу	0,4	0,4	0,3	0,1	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,1	0,1	0,2	0,2	-	-	-
Продовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,0	2,6	3,7	4,2	4,7	1,1	4,6
в % к предыдущему месяцу	0,7	0,7	0,5	0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,0	0,0	0,1	0,1	-	-	-
Непродовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,5	3,0	3,1	3,2	4,1	2,8	6,5
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,1	0,2	0,3	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,2	0,2	0,2	0,2	-	-	-
Услуги							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,8	3,8	3,9	3,6	3,9	4,3	4,9
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,2	0,1	-0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,2	0,2	0,3	0,3	-	-	-
Базовая инфляция (Росстат)							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,7	3,1	3,5	3,7	3,7	2,1	6,0
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,1	0,2	0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,0	0,1	0,2	0,1	-	-	-
Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции*							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,5	2,9	3,1	3,1	3,4	2,6	5,8
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,1	0,3	0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,1	0,1	0,2	0,2	-	-	-

*оценка Минэкономразвития России

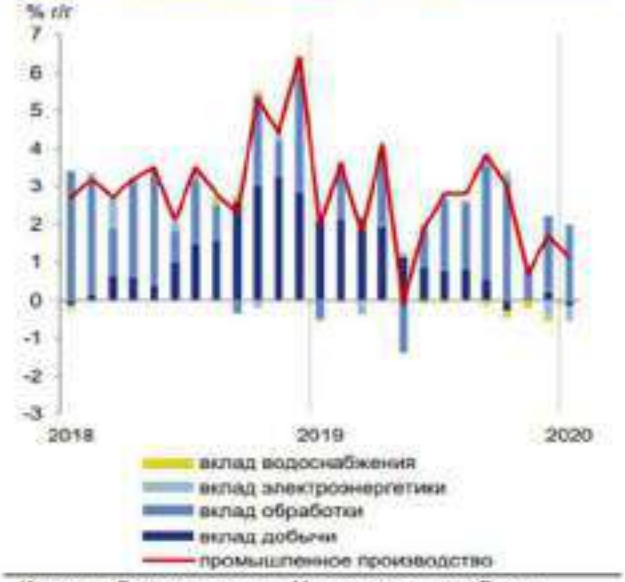
3.4. Картина динамики промышленного производства за февраль 2020 года.[5]

Росстат в январе 2019 года произвел переход на 2018 базисный год (с 2010 базисного года) при расчёте данных о промышленном производстве. Необходимость периодической смены базисного года, используемого при расчете индексов производства, обусловлена происходящими с течением времени изменениями в отраслевой структуре промышленности.

В результате ретроспективного пересчёта данных с новым базисным годом индекс промышленного производства в 2018 г. был скорректирован в сторону увеличения – до 3,5 % с 2,9 %. При этом значение индекса в добыче было снижено до 3,8 % с 4,1 %, по остальным видам деятельности индексы выросли (в обрабатывающих отраслях – до 3,6 % с 2,6 %).

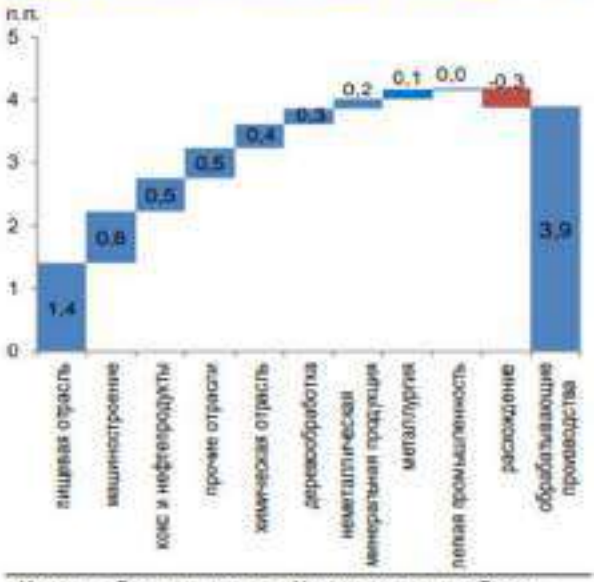
В 2019 году годовой индекс промышленного производства был пересмотрен в сторону понижения – до 2,3 % с 2,4 %. При этом снизилось значение индекса промышленного производства в добыче (до 2,5 % с 3,1 %), а значение индекса обрабатывающих производств выросло до 2,6 % с 2,3 %. Динамика электроэнергетики и водоснабжения также пересмотрена в сторону уменьшения.

Рис. 1. Драйвером роста промышленности остаются обрабатывающие отрасли…



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. …на фоне увеличения выпуска в пищевой отрасли, машиностроении и нефтепереработке



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

В январе темпы роста выпуска промышленности составили 1,1 % г/г (после 1,7 % г/г в декабре). Сохраняются высокие темпы роста обрабатывающих отраслей (3,9 % г/г после 4,0 % в декабре). Основными драйверами роста обрабатывающей промышленности в январе стали пищевая отрасль (9,2 % г/г), машиностроение (5,2 % г/г), нефтепереработка (2,3 % г/г) и химическая отрасль (3,5 % г/г). Календарный фактор не оказал влияния на рост выпуска обрабатывающей промышленности (в январе 2020 г. было такое же количество рабочих дней, как и в аналогичном месяце прошлого года).

Добыча полезных ископаемых снизилась на -0,4 % г/г (после роста на 0,5 % г/г в декабре), что было связано со сокращением добычи угля в ряде регионов, а также продолжающейся стагнацией в нефтегазовом комплексе в условиях действия соглашения ОПЕК+ по ограничению добычи нефти и более теплой, чем в январе прошлого года, погоды.

[5] economy.gov.ru. О динамике промышленного производства. Февраль 2020 года. Последние актуальные данные на дату составления отчета.

Таблица 10. Показатели промышленного производства

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.20	дек.19	ноя.19	окт.19	2019	2018
Промышленное производство	**1,1**	**1,7**	**0,7**	**3,0**	**2,3**	**3,5**
Добыча полезных ископаемых	-0,4	0,5	0,1	-0,7	2,5	3,8
Обрабатывающие производства	3,9	4,0	1,5	6,3	2,6	3,6
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-4,7	-4,8	0,2	2,1	0,0	2,2
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	1,0	-10,0	-12,9	-12,3	-5,2	2,9

*-на основе базисного 2018 года
Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

3.5. Анализ основных параметров прогноза социально-экономического развития

В целевой сценарий прогноза социально-экономического развития заложены аналогичные базовому сценарию предпосылки относительно развития мировой экономики и товарных рынков.

Ключевым отличием от базового сценария является предпосылка о быстрой и эффективной реализации структурных мер государственной политики – в первую очередь, в части повышения доверия населения и бизнеса к правоохранительной и судебной системам и улучшения инвестиционного климата.

В этих условиях в целевом сценарии темп роста ВВП прогнозируется на уровне 2 % в 2020 году. Это связано с предположением о более активном расширении инвестиционного спроса (до 5,8 % в 2020 году против 5,0 % в базовом сценарии), а также о более быстром восстановлении объемов товарного экспорта (рост на 6,1 % в реальном выражении в 2020 году в целевом сценарии и на 3,3 % в базовом сценарии) после стагнации в текущем году. При этом ожидается, что опережающими темпами будет происходить рост экспорта несырьевых неэнергетических товаров.

В условиях уверенных темпов роста и внутреннего спроса в целевом сценарии ожидается, что инфляция после замедления в первом полугодии следующего года восстановится до уровня 4 % (в базовом – сохранится на уровне 3 % до конца 2020 года).

Более высокие темпы реальной заработной платы в среднем по экономике в целевом сценарии по сравнению с базовым сценарием, а также успешная реализация адресных мер социальной поддержки обеспечат более быстрое, чем в базовом сценарии, снижение численности населения с денежными доходами ниже прожиточного минимума – до 11,1 % от общей численности населения в 2020 году и 10,2 % в 2021 году.

В последующие годы прогнозируется сближение параметров базового и целевого сценариев. По оценке Минэкономразвития России, целевой сценарий может реализоваться с высокой вероятностью.

Таблица 11. Сценарии прогноза социально-экономических показателей

к соотв. периоду предыдущего года	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Цена на нефть марки «Юралс» (мировые), долларов США за баррель							
базовый	70,0	62,2	57,0	56,0	55,0	54,0	53,0
целевой	70,0	62,2	57,0	56,0	55,0	54,0	53,0
консервативный	70,0	62,2	42,5	43,3	44,2	45,0	45,9
Курс доллара среднегодовой, рублей за доллар США							
базовый	62,5	65,4	65,7	66,1	66,5	66,9	67,4
целевой	62,5	65,4	65,1	65,4	65,9	66,2	66,7
консервативный	62,5	65,4	68,7	69,3	69,8	70,1	70,5
Индекс потребительских цен на конец года, в % к декабрю							
базовый	4,3	3,8	3,0	4,0	4,0	4,0	4,0
целевой	4,3	3,8	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
консервативный	4,3	3,8	3,2	4,0	4,0	4,0	4,0
Валовой внутренний продукт, %							
базовый	2,3	1,3	1,7	3,1	3,2	3,3	3,3
целевой	2,3	1,3	2,0	3,1	3,2	3,3	3,3
консервативный	2,3	1,3	1,1	1,9	2,3	2,5	2,5
Инвестиции в основной капитал, %							
базовый	4,3	2,0	5,0	6,5	5,8	5,6	5,3
целевой	4,3	2,0	5,8	6,5	5,8	5,6	5,3
консервативный	4,3	2,0	3,6	3,4	3,1	3,4	3,8
Промышленность, %							
базовый	2,9	2,3	2,4	2,6	2,9	3,0	3,1
целевой	2,9	2,3	2,8	2,8	3,0	3,2	3,3
консервативный	2,9	2,3	1,7	1,8	2,0	2,2	2,2
Реальные располагаемые доходы населения, %							
базовый	0,1	0,1	1,5	2,2	2,3	2,3	2,4
целевой	0,1	0,1	1,5	2,2	2,3	2,3	2,4
консервативный	0,1	0,1	1,1	1,4	1,7	1,7	1,9
Реальная заработная плата, %							
базовый	8,5	1,5	2,3	2,3	2,5	2,5	2,6
целевой	8,5	1,5	2,5	2,4	2,5	2,5	2,6
консервативный	8,5	1,5	1,8	1,4	1,9	2,0	2,1
Оборот розничной торговли, %							
базовый	2,8	1,3	0,6	2,2	2,5	2,6	2,7
целевой	2,8	1,3	1,1	2,2	2,5	2,6	2,7
консервативный	2,8	1,3	0,5	1,4	1,9	2,1	2,3
Экспорт товаров, млрд долларов США							
базовый	443,1	406,8	405,7	426,2	447,7	479,2	515,6
целевой	443,1	406,8	424,7	441,2	458,9	484,5	515,6
консервативный	443,1	406,8	337,7	354,8	374,9	396,6	424,2
Импорт товаров, млрд долл. США							
базовый	248,7	247,7	259,2	276,0	296,0	318,1	343,9
целевой	248,7	247,7	260,7	278,3	299,1	321,8	348,6
консервативный	248,7	247,7	246,9	261,3	278,7	299,8	324,6

Источник: Росстат, ФТС, расчеты Минэкономразвития России.

3.6. Анализ региона, в котором расположены объекты оценки.

Общие сведения.

Химки — город (с 1939) в Московской области России. Химки один из крупнейших городов-спутников Москвы. Население — 254 748 чел. (2019). Химки — третий по населению подмосковный город после Балашихи (490 047 чел.) и Подольска (304 245 человек). Город областного подчинения, образует одноимённое муниципальное образование городской округ Химки как единственный населённый пункт в его составе. В 1940—1960 и 1965—2005 гг. был центром Химкинского района.

Промышленность.

НПО «Энергомаш» имени академика В. П. Глушко — разработка и выпуск ракетных двигателей большой мощности, в том числе РД-180, поставляемых в США для первой ступени РН Атлас-5.

МКБ «Факел» имени академика П. Д. Грушина — разработка зенитных ракетных систем.

Научно-производственное объединение имени С. А. Лавочкина — разработка непилотируемых средств и космических аппаратов исследовательского и оборонного назначения.

Строительство

Химки — один из самых застраиваемых районов Подмосковья. По итогам 2016 года Химки стали первыми в рейтинге муниципалитетов Московской области по вводу строительных объектов. В 2016 году здесь было введено 390 тысяч м² жилья. На начало 2017 года в стадии строительства находятся 28 жилых комплексов.

Торговля

Мебельный торговый комплекс «Гранд»

В 2000 году в городе открылся первый в России магазин крупнейшего в мире мебельного ретейлера IKEA, 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 Auchan, строительный магазин OBI, магазины сетей Калинка-Стокман, М.Видео и десятки других магазинов и предприятий обслуживания.

В городе работают магазины торговых сетей: IKEA, Мега, Auchan, ОБИ, Калинка-Стокман, Лига (Ростикс, Спортмастер, Карусель — ex: Перекрёсток, Снежная королева), М.Видео, Му-му, Монетка, Пятёрочка, Рольф, Гранд, Эльдорадо, Евросеть, Leroy Merlin, Магнит, Азбука вкуса.

Энергетика

На территории городского округа Химки расположены следующие энергетические объекты:

- ПС-156 «Химки»
- ПС-444 «Бутаково»
- ПС-455 «Лобаново»
- ПС-671 «Старбеево»
- ПС-688 «Планерная»
- ПС-800 «Аэропорт»
- ПС-840 «Омега»

Альтернативная энергетика

В январе 2017 объявлено о проекте по созданию «Центра альтернативной энергетики». Центр будет создан на базе дилерского центра Юнисоо в рамках государственно-частного партнёрства между компанией Unisaw Group и администрацией городского округа Химки. Проект рассчитан на 3 года. В разработке проекта центра принимает участие Борис Уборевич-Боровский и архитектурная студия UBdesign.

Транспорт

Через город проходит автомагистраль Москва — Санкт-Петербург М10 Е 105 Москва — Санкт-Петербург и Главный ход Октябрьской железной дороги (Санкт-Петербург — Москва) с пятью остановочными пунктами:

- платформа Левобережная
- станция Химки
- платформа Подрезково
- станция Сходня
- платформа Фирсановская

Кроме того, через Химкинский лес начата прокладка новой скоростной трассы Москва — Санкт-Петербург, вызвавшая бурные споры и акции протеста экологов. 26 августа 2010 года Медведев поручил приостановить строительство трассы. 23 декабря 2014 года был открыт для движения пролегающий по Химкинскому лесопарку участок трассы до аэропорта Шереметьево.

Город соединён автобусным сообщением с Москвой.

Имеется собственная троллейбусная система, 2 из 3-х маршрутов которой соединяют городской округ с Москвой (станция метро «Планерная»).

Городская черта города Химки окружает территорию аэропорта Шереметьево с одноимённой железнодорожной станцией Савёловского направления.

Показатели за 2019 год (по данным официального сайта http://www.admhimki.ru/).

Таблица 12. По данным отчета о проделанной работе Администрации города Химки

3.7. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки.

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Анализ рыночных тенденций и динамики цен требует сегментации рынка.

Основные сегменты рынка недвижимости:

- в зависимости от объекта (рынок земельных участков, зданий и сооружений);
- в зависимости от назначения и варианта использования объекта недвижимости (рынок офисных зданий, рынок жилой недвижимости, рынок складской недвижимости, рынок многофункциональной недвижимости);
- в зависимости от способности приносить доход (рынок доходной и недоходной недвижимости);
- в зависимости от типа операций (рынок аренды и рынок продажи);
- первичный и вторичный рынок.

Рынок недвижимости имеет сложную структуру. Необходимо выделять различные сегменты рынка:

По типу недвижимости (жилая, офисная, индустриальная, складская, многофункциональная недвижимость), все типы которой имеют общую черту – по своему функциональному назначению они предназначены для ведения специфического бизнеса. Примерами такой собственности являются гостиницы, рестораны, бары, спортивно-оздоровительные комплексы, танцевальные залы и т.д. Оценка стоимости такого типа недвижимости может быть осуществлена с точки зрения ее коммерческого потенциала.

По различным регионам (например, регионы со стабильно высокой занятостью, регионы с вновь возникшей высокой занятостью, регионы с циклической занятостью, с традиционно низкой занятостью, с вновь возникшей низкой занятостью).

По инструментам инвестирования в недвижимость (рынок прав преимущественной аренды, рынок смешанных долговых обязательств, рынок ипотеки, собственного капитала, заемного капитала, опционов).

Структуризация рынка недвижимости, его классификация по определенным признакам определяется целями анализа, в зависимости от которых изменяются приоритеты и значимость, придаваемая тому или иному рассматриваемому параметру. Например, потенциальным инвесторам целесообразно проводить классификацию рынка недвижимости в зависимости от используемых инструментов инвестирования. Оценщику, помимо вышеприведенной структуры рынка, необходима классификация объектов недвижимости по степени готовности:

- готовые объекты;
- объекты, требующие реконструкции или капитального ремонта;
- незавершенные объекты.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные , торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

В зависимости от состояния земельного участка, рынок недвижимости можно разделить на:

1. Застроенные земельные участки.
2. Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки.
3. Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) подразделяются:

1. Доходная недвижимость.
2. Условно доходная недвижимость.
3. Бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

1. Уникальные объекты.
2. Редкие объекты.
3. Широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

1. Активные рынки недвижимости.

2. Пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

1. Незастроенные земельные участки.
2. Готовые объекты.
3. Не завершенные строительством объекты.
4. Объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по от ношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др. Так, рынок сельскохозяйственной недвижимости может быть подразделен на рынки пастбищ, животноводческих ферм, лесных угодий, пахотных земель, садов и пастбищ для крупного рогатого скота.

Процесс идентификации конкретного объекта в рамках более крупного рынка называется сегментацией. Процесс сегментации рынка обычно заключается в выделении оцениваемой недвижимости в самостоятельный подкласс в соответствии с выявленными характеристиками оцениваемого объекта.

Субрынок делится на меньшие сегменты в результате определения различных предпочтений покупателей и продавцов относительно размера, дизайна, ценового диапазона, местоположения и др.

Таблица 13. Классификация рынка недвижимости

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли-продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных лиц
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

Таблица 14. Определение сегмента рынка, к которому относятся объекты.

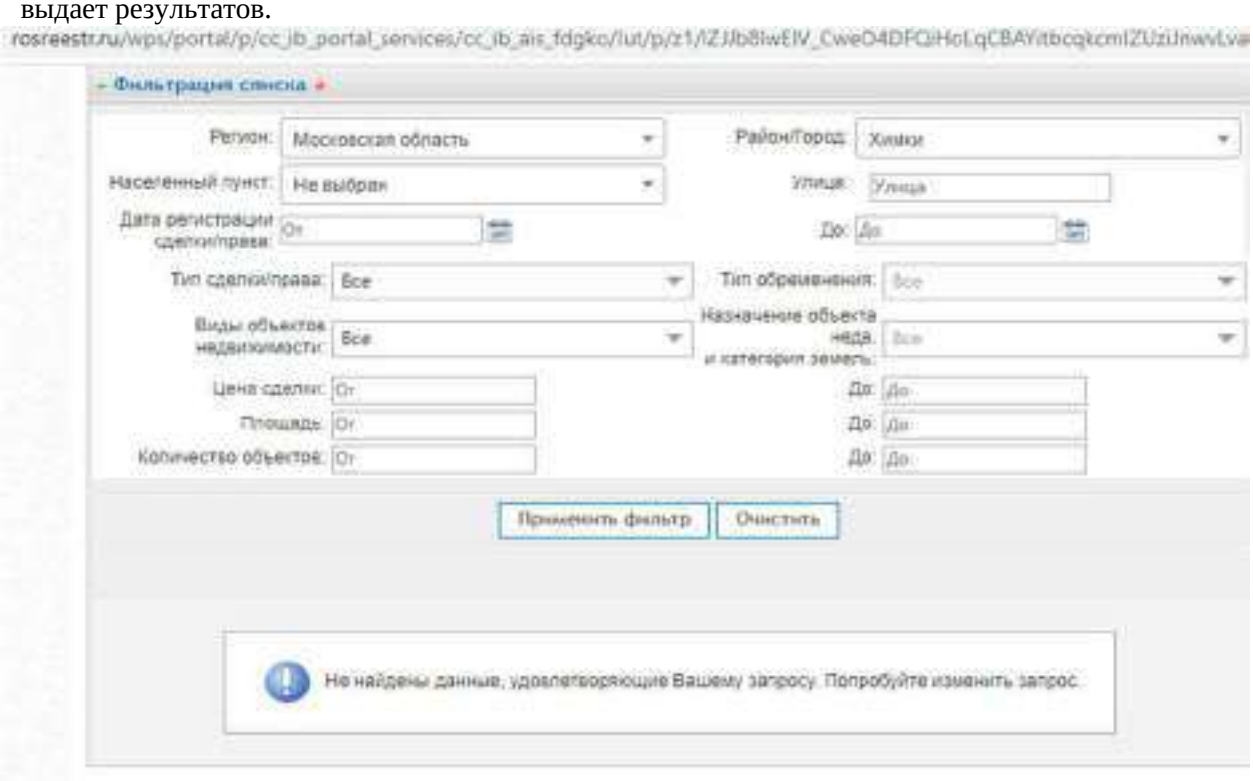
Вид объекта	3) Нежилое помещение, Часть здания: корпус №16 с кадастровым номером 50:10:0010302:2491;	4) Нежилое помещение с кадастровым номером: 50:10:0010302:1236.
Отраслевая принадлежность	Промышленный объект	Промышленный объект
Назначение	Производственно-складское	Производственно-складское
В зависимости от территориального признака	Городской	Городской
В зависимости от способности приносить доход	Доходная	Доходная
В зависимости от типа операций	Свободная (Купли- продажи)	Свободная (Купли- продажи)
Степень готовности	Существующий объект	Существующий объект
Форма собственности	Частная	Частная

Таблица 15. Определение сегмента рынка, к которому относятся объекты (ЗУ)

Вид объекта	1) Земельный участок с кадастровым номером 50:10:010302:53;	2) Земельный участок с кадастровым номером 50:10:010302:52;
Отраслевая принадлежность	Под промышленный объект	Под промышленный объект
В зависимости от территориального признака	Городской	Городской
В зависимости от способности приносить доход	Условно доходная	Условно доходная
В зависимости от типа операций	Свободная (Купли- продажи)	Свободная (Купли- продажи)
Степень готовности	Существующий объект	Существующий объект
Форма собственности	Частная	Частная

3.8. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости

Анализ фактических данных о ценах сделок возможен только при наличии централизованных систем учета информации, обрабатывающих данные. Данный корректный анализ возможен к проведению только органом, осуществляющим регистрацию перехода прав на объекты недвижимости. Раннее Росреестром предоставлялись данные сведения в «мониторинге рынка недвижимости», однако в периоде с 2018 года база не обновляется, а на текущий момент доступ к данной информации недоступен. Начиная с 2020 года был запущен новый сервис по обработке и хранению указанных данных, однако по состоянию на дату оценки, данный сервис не выдает результатов.



<u>Иным источником информации о фактических сделках является обзор аукционов по продаже имущества банкротов. Так на основе изучения данных с площадок, на которых реализуется имущество должников, установлено следующее:</u>

Таблица 16

№	Имущество	Начальная стоимость	Стоимость реализации	Дата реализации	Источник
1	Здание, назначение: нежилое, 3-этажный, общей площадью 3 168,7 кв.м., инв. №311:090-6222, лит. А,а2,а3,Б,Б1,Б2,Б3,Б4,Б5, Б6,б2, в том числе встроенные помещения и т.д.	73 264 425.00	60 100 000,00 (снижение на 18%)	02.10.2019	Карточка банкрота ООО «Фирма Радуга» на сайте ЕФРСБ

			Стоимость 1 кв.м. – 18 967 рублей		
2	Недвижимое имущество и право аренды в составе: 1.1. Административно-складской комплекс, инвентарный №311:090-7086, лит.А,А1, кадастровый (условный) №50:10:03:00039:001 (согласно выписке из ЕГРН кадастровый номер 50:10:0030102:158), общей площадью 9 474,3 кв.м., литеры А,А1 согласно техническому паспорту здания от 25.03.2016 г., с улучшением - распределительная трансформаторная подстанция (РТП), инвентарный №311:090-7086/Е, общая площадь 139,3 кв.м, литера Е согласно техническому паспорту от 20.10.2010 г. 1.2. Право аренды земельного участка, согласно условиям Договора аренды №527-104/97 от 25.07.1997 г. между ЗАО «Аэроферст» и Администрацией Химкинского района Московской области, кадастровый номер земельного участка 50:10:0030102:88, общая площадь 19 378 кв.м	277304000	305 034 400 (повышение на 11%) Стоимость 1 кв.м. – 32 195 рублей	27.12.2018	Карточка банкрота ЗАО "АЭРОФЕРСТ" на сайте ЕФРСБ

Анализ предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, необходимо производить территориально, с учетом соответствия площади и назначения объектам оценки. На дату оценки можно выделить следующие предложения:

Таблица 17. Анализ предложений на открытом рынке по единым объектам недвижимости производственно-складского назначения (В,С).

№	местоположение	Площадь ЗУ, кв.м.	Площадь ОКС м.кв.	стоимость	Кол-во объектов	Ссылка на источник	Дата публикации
1	Химки, мкр. Старые Химки, ш. Вашутинское, 7/3	20000	30975,6	120000000	1	https://khimki.cian.ru/sale/commercial/227090175/	05.03.2020
2	(С) Химки, мкр. Подрезково, Кирилловка квартал, вл2с1, Ленинградское шоссе	5000	3822,7	100000000	4	https://khimki.cian.ru/sale/commercial/227022858/	05.03.2020
3	Химки, мкр. Старые Химки, ул. Заводская, 1	18000	6000	180000000	3	https://khimki.cian.ru/sale/commercial/224220948/	03.05.2020
4	Химки, Заводская ул., 15/2	18114	10000	200000000	1	https://www.avito.ru/himki/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennyy_obekt_10000kv.m_1.8ga_g._himki_1774966871	19.02.2020
5	Химки, микрорайон Сходня рядом с Ленинградским шоссе и Октябрьской ж/д	73000	33000	250000000	32	https://www.avito.ru/himki/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennyy_kompleks_33000_kv._m_1853821241	06.02.2020
6	Химки, микрорайон Сходня, Горная улица, 24	15000	7000	180000000	-	https://realty.yandex.ru/offer/3898369056680594432/	27.05.2019
7	(С) Химки, микрорайон Сходня, Горная улица, 11	-	3850	99 999 904	-	https://realty.yandex.ru/offer/5152214563238209436/	12.11.2019
Диапазон цен предложения в рублях, руб/м.кв.							3874-30000
Среднее значение из представленной выборки, руб/м.кв.							19900

Таблица 18. Анализ предложений на открытом рынке ЗУ с соответствующим назначением

	местоположение	Площадь ЗУ, кв.м.	стоимость	Права	Ссылка на источник	Дата публикации
1	Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, Вашутино квартал	5025	12000000	собственность	https://khimki.cian.ru/sale/commercial/225660587/	27.02.2020
2	Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, Клязьма квартал, 1Г	3000	10500000	собственность	https://khimki.cian.ru/sale/commercial/221400042/	05.03.2020

3	Химки, мкр. Подрезково, Кирилловка квартал, 31	2000	9000000	собственность	https://khimki.cian.ru/sale/commercial/170982188/	05.03.2020
4	Химки, мкр. Планерная, Филино квартал	19400	48750000	собственность	https://khimki.cian.ru/sale/commercial/170812103/	05.03.2020
5	Химки, мкр. Подрезково	98600	246500000	собственность	https://khimki.cian.ru/sale/commercial/170753475/	05.03.2020
6	Химки, мкр. Клязьма-Старбеево	20326	81304000	собственность	https://khimki.cian.ru/sale/commercial/209726010/	01.03.2020
7	Химки, мкр. Подрезково, Кирилловка квартал, 32	3000	10500000	собственность	https://khimki.cian.ru/sale/commercial/226334398/	18.02.2020
Диапазон цен предложения в рублях, руб/м.кв.						2388-4500
Среднее значение из представленной выборки, руб/м.кв.						3272

Таблица 19. Анализ предложений по аренде зданий производственно-складского назначения (В,С).

№	местоположение	Площадь ЗУ, кв.м.	Площадь ОКС кв.м.	Стоимость р за кв.м. в год	Кол-во объектов	Ссылка на источник	Дата публикации
1	(С) Химки, мкр. Сходня, ул. Некрасова, 2	+	864	3960	1	https://khimki.cian.ru/rent/commercial/227073588/ https://khimki.cian.ru/rent/commercial/227075109/	05.03.2020
2	(С)Химки, мкр. Подрезково, Центральная ул., 2/5с1	+	2500	3960	1	https://khimki.cian.ru/rent/commercial/227077615/	05.03.2020
3	Химки, мкр. Старые Химки, ул. Заводская, 2А	+	2260	4200	1	https://khimki.cian.ru/rent/commercial/209952350/	05.03.2020
4	мкр. Старые Химки, Рабочая ул., 2Ак47	+	105,6	3978	1	https://khimki.cian.ru/rent/commercial/226551624/	05.03.2020
5	Химки, мкр. Старые Химки, ул. Заводская, 20	+	1500	3600	1	https://khimki.cian.ru/rent/commercial/225881457/	05.03.2020
6	Химки, мкр. Старые Химки, Первомайская ул., 18к2	+	591,6	2403	1	https://khimki.cian.ru/rent/commercial/217693926/	05.03.2020
7	Химки, мкр. Старые Химки, ул. Репина, 2	+	1100	4500	1	https://khimki.cian.ru/rent/commercial/225374001/	05.03.2020
Диапазон цен предложения в рублях, руб/м.кв./год						2403-4500	
Среднее значение из представленной выборки, руб/м.кв.						3800	

Поиск производился в сети интернет на следующих ресурсах: www.domofond.ru, https://cian.ru, https://realty.yandex, www.avito.ru и иных ресурсах по запросу в яндекс строке. Однако принципу достоверности и достаточности соответствуют в основном объявление на сайте ЦИАН, объявления на иных сайтов, кроме предоставленных не отображают достоверную информацию или делают это в слишком ужатом виде из-за чего порой сложно установить точный качественный состав объекта недвижимости, а так же наличии и величине ЗУ.

3.9. Основные выводы относительно рынка объектов оценки в сегментах, необходимых для оценки объекта.

Производственно-складская недвижимость

Рынок складов является одним из самых молодых сегментов российского рынка нежилых помещений. Но благодаря поступательному развитию бизнеса, складская недвижимость постепенно становится все более актуальной. Данный сегмент развивается весьма динамично, характеризуется высокой стабильностью, устойчивым уровнем предложения, спроса и цен. По техническим характеристикам и оснащению можно выделить 4 класса складов: A, B, C, D.

Производственно-складские помещения класса «С» Капитальные здания одно- или многоэтажное. Как правило, это реконструированные помещения, служившие производственными цехами, с необходимыми коммуникациями и оборудованием. Высота потолков от 4,5 до 8 м. Данный класс складов имеет асфальтовое или бетонное покрытие, пожарную сигнализацию и

гидрантную систему пожаротушения, пандус для разгрузки автотранспорта, офисные помещения при складе, телефонные линии МГТС. Склады расположены на охраняемой территории.

Сотрудниками компании SwissAppraisal был проведен анализ складов класса С (В-) по итогам 2019 года, в котором содержатся основные показатели рынка, описание текущих и прогнозных тенденций.[6] В качестве основных выводов приведено следующее:

- Средние цены продажи варьируются от 34 961 до 47 773 рублей за кв. м с учетом НДС в зависимости от направления.
- Средние ставки аренды расположены в диапазоне от 4 875 до 5 735 рублей за кв. м в год с учетом НДС, операционных расходов, но без учета коммунальных платежей.
- Ставка капитализации составляет 11,5 %. Уровень вакантности составляет 4-5 %.
- В целом рынок складской недвижимости класса С (В-) является стабильным, колебания цен носят сезонный характер, рост цен в 2019 году незначительный и составляет 2-3 %.
- В 2020 году на рынке складской недвижимости класса С (В-) ожидается продолжение тенденции постепенного сокращения предложений в связи с реновацией. Однако к значительному росту цен это скорее всего не приведет ввиду ограничений со стороны спроса. Прогнозируется, что рост цен составит 3-5 %.

Предложение на рынке складов класса С (В-)

Класс С (В-) складской недвижимости Москвы представлен в основном объектами, расположенными в промышленных зонах на территориях как бывших, так и все ещё работающих предприятий. Промзоны занимают порядка 18,8 тысяч га, что составляет более 17% территории «старой» Москвы.

Количество складов класса С (В-) постепенно сокращается. Часть объектов реконструируют и переводят в более высокий класс (В+) с современными системами оснащения. Часть промзон попадает под программу редевелопмента.

Реорганизовать предлагается почти 13 тысяч гектар земли, причем 4,7 тысяч гектар подлежат полной реорганизации, а 7,8 тысяч гектар – частичной. В основе обновления этих территорий лежит формирование комплексной городской застройки с жильем, социальными объектами и новыми рабочими местами.

Городские власти не просто планируют использовать промышленные площадки для градостроительного развития, но и готовы изменить функционал некоторых предприятий на административно-общественную с элементами жилой застройки. Однако промышленная функция ряда зон, например, «Бирюлёво», «Чертаново», «Калошино», «Коровино», «Вагоноремонт» и других, наоборот, будет интенсифицирована, поскольку здесь предполагается разместить новые производственные мощности.

На рынке сохраняется центробежная тенденция, то есть смещение от центра к периферийным районам. Индустриальная недвижимость перебазируется в кластеры, возводимые за МКАД, это связано, как с дорогостоящей землей внутри, так и с определенными ограничениями по доставке грузов на автотранспорте с высокой тоннажностью. Самыми привлекательными складскими комплексами являются объекты непосредственно у МКАД, что удобно для крупных поставок товаров в Москву и ближнее Подмосковье.

В зоне до 25 км от МКАД наибольшее количество предложений складов класса С (В-) наблюдается на юго-восточном и восточном направлениях, ориентированных на грузопотоки по территории России. Арендаторов здесь интересуют наиболее удобные и современные трассы, такие как, например, скоростная трасса Дон.

Несмотря на постоянно растущие объемы строительства, предложение складских площадей не поспевает за нарастающим спросом на высококлассные складские объекты, уровень вакантности которых в 2019 году достиг рекордного минимума за последние 6 лет. Спрос на качественные складские объекты возрастает, в то время как на рынке складской недвижимости класса С (В-) остаются компании, которые арендуют помещения как вспомогательные, или рассматривают покупку объекта для дальнейшего редевелопмента. Для эксплуатации складов класса С (В-), как

[6] https://zdanie.info/2393/2421/news/14101

правило, необходимы значительные вложения, так как построенные в 1950-1990 г. здания значительно износились. Нередко также объекты класса С (В-) эксплуатируются с минимальным набором сервисных услуг (охрана, парковка, организация питания и пр.).

Площадь большинства помещений, выставленных на продажу: 1 500 – 3 000 кв. м. Чуть меньшую долю составляют предложения в диапазоне площади 5 000 - 10 000 кв. м.

Внутри МКАД, чем ближе к ТТК, тем большим спросом пользуются «перевалочные» склады – площадью менее 500 кв. м, что минимизирует расходы и улучшает логистику с учетом минимального набора необходимых разрешений на транспорт.

Экономические зоны

Рынок складской недвижимости класса С (В-) Москвы можно поделить на экономические зоны исходя из административных округов и основных транспортных магистралей, таких как Садовое кольцо, третье транспортное кольцо, МКАД.

В центральной части Москвы предложение складов ограничено. Так, внутри Садового кольца практически отсутствуют предложения. В основном встречаются предложения помещений в подвалах жилых домов и административных зданий.

Наибольшее количество объектов к продаже зафиксировано между ТТК и МКАД. На втором месте по количеству – объекты за МКАД, количество предложений в этой экономической зоне незначительно в связи с преобладанием складов классов А и В+.

Спрос: рынок продажи складов класса С (В-)

При покупке складской недвижимости класса С (В-) в г. Москве наибольшим спросом пользуются производственные и складские здания, расположенные в промышленных зонах вблизи крупных автомагистралей.

На спрос также влияет состояние здания и возможность реконструкции. При этом возможность реконструкции с учетом изменения профиля здания может являться основной целью сделки.

Также спросом пользуются объекты с наличием земельного участка, площадь которого достаточна для организации парковки и площадок для маневрирования транспорта.

Спрос: рынок аренды складов класса С (В-)

Спрос на аренду складских объектов класса С (В-) по-прежнему высок ввиду минимальных арендных ставок на объекты, а также с учетом лояльного подхода к арендаторам.

Среди арендаторов складских объектов класса С (В-) преобладают молодые компании с минимальным бюджетом для аренды помещений, на долю которых приходится 40% объема поглощения.

В данном классе основной спрос приходится на небольшие складские помещения площадью до 1 500 кв. м.

Коммерческие условия. Продажа

По мере удаления от центра цена продажи объектов складской недвижимости уменьшается. Стоимость объектов между Садовым кольцом и ТТК выше также ввиду предложения объектов меньшей площади, нежели в остальных экономических зонах.

Юго-Западное и Западное направления традиционно остаются самыми дорогими, средняя цена предложения составляет 47 773 и 45 951 рублей за кв. м соответственно.

Несколько уступает по стоимости складская недвижимость Северо-Западного округа – 42 911 рублей за кв. м.

Самые бюджетные же предложения располагались в Южном и Юго-Восточном округах, средняя цена предложения в которых составляла 34 961 и 35 595 рублей за кв. м соответственно.

Колебания цен носят сезонный характер и связаны с изменением деловой активности: в январе спрос и предложение типично ниже, в феврале на рынок выходит большее число предложений и показатели увеличиваются. Снижение наблюдается в марте по причине насыщения рынка, а далее идет рост и стабилизация цен.

В целом на рынке складской недвижимости класса С (В-) наблюдается стагнация, рост цен незначительный и составляет 2-3 % за 2019 год. Количество предложений сокращается ввиду продолжающейся программы реновации промышленных зон Москвы. Новые площади более высокого класса являются более предпочтительными для покупателя.

Коммерческие условия. Аренда

Повышенным спросом пользуются наименее загруженные транспортные направления. Популярными у арендаторов являются складские комплексы на западе и юго-западе. Здесь проходят крупнейшие современные автомагистрали — Новорижское, Минское, Можайское, Волоколамское шоссе, а также расширенные и реконструированные Киевское и Калужское шоссе. Востребованность направления также обусловлена ростом значения аэропорта Внуково.

Аналогично ситуации на рынке продажи ставки аренды в среднем уменьшаются по мере удаления от центра. Самыми дорогими направлениями остались Северо-Западный, Юго-Западный и Западный округа, восточное направление оказалось относительно дешевым.

Как и рынок продажи, рынок арендных ставок в складском сегменте класса С (В-) в 2019 г. не претерпел значительных изменений. Стагнация связана с увеличившимися рисками для арендаторов в связи с реновацией. Арендаторы опасаются, что объект может попасть в программу реновации, и заключают договоры на короткий срок.

Ставка капитализации и вакансия

Аналитики компании Swiss Appraisal на основе рыночных данных рассчитали среднее значение ставки капитализации методом экстракции. Выборка основана более чем на 100 объектах складского назначения класса С (В-), одновременно выставленных на продажу и аренду.

Среднее значение ставки капитализации для складской недвижимости класса С (В-) по итогам 2019 г. составляет 11,5 %. Вакансия на рынке складской недвижимости класса С (В-) остается по-прежнему низкой – 4-5 %.

По данным Knight Frank по итогам 2019 года рынок вошел в стадию роста ставок аренды

Аналитики международной консалтинговой компании Knight Frank подвели предварительные итоги 2019 года на рынке складской недвижимости Московского региона и подготовили прогноз на 2020 год. Среди ключевых трендов:

- Доля вакантных складских площадей достигла минимального значения с 2013 года — 2,5%;
- Более чем в 2 раза вырос спрос на строительство собственных складов — до 24%;
- На фоне снижения объема сделок в Московском регионе ожидается двукратный рост показателя в регионах России — до 900 тыс. кв. м;
- Рынок вошел в стадию роста ставок аренды;
- По предварительным итогам 2019 года общий объем предложения на рынке складской недвижимости России составил около 27,2 млн кв. м, из которых 55% или чуть более 15 млн кв. м расположено в Московском регионе. За год общий объем предложения в столичном регионе увеличился на 6%.
- В текущем году в Московском регионе введено в эксплуатацию около 850 тыс. кв. м качественных складских площадей, что в целом соответствует значениям 2018 года (805 тыс. кв. м). При этом, как и в прошлом году, отмечается, что в общем объеме нового строительства доля спекулятивных складов составляет менее 50%, а по предварительным данным, 27% введенных площадей построено для собственных нужд и 29% — реализовано по схеме built-to-suit;
- Объем сделок на рынке складской недвижимости Московского региона в 2019 году упал на 13,2% к 2018 году – до 1,56 миллиона квадратных метров.

Больше всего сделок пришлось на южное направление – 42% или 655 тысячи квадратных метров, а самый активный спрос зафиксирован в сегменте розничной торговли – 26% от общего объема сделок.

По итогам 2019 года наибольший объем сделок был заключен по аренде – 83%, из которых 75% составила спекулятивная аренда в готовых зданиях, и 8% – сделки по аренде по схеме built-to-suit. Только 17% от общего объема сделок пришлось на сделки по продаже, из которых 12% – продажа готовых объектов и 5% – продажа по схеме built-to-suit

По данным CRE (https://cre.ru/analytics/79549) В 2019 г. совокупный объем построенных качественных складских комплексов в Московском регионе достиг рекордной величины с 2014 г. - более 1 млн кв. м. Арендовано и куплено было 1,5 млн кв. м. Девелоперы стали снова строить спекулятивные склады – более 60% всего объема было реализовано для последующего коммерческого использования. Показатель вакансии на конец 2019 г. стал минимальным за последние 5 лет – 4,1%, а ставки выросли на 4%.

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Показатели по итогам 2019 г.	Класс А/В	Тренд**	Прогноз***
Общий объем предложения, кв. м	13 700 000	↑	↑
в т. ч. введенные в эксплуатацию за 2019 г., кв. м	1 082 600	↑	→
Объем сделок, кв.м	1 480 000	↓	→
Доля вакантных площадей	4,1%	↓	↓
Ставка аренды*, руб./кв. м/год	4 200/ 3 900	↑	↑

* Среднерыночные ставки указаны без учета НДС и операционных расходов

** Тренд в сравнении с 2018 г.

*** Прогноз на 2020

Предложение

В 2019 г. показатель ввода качественных складов в Московском регионе достиг 1,08 млн кв. м, превысив прошлогоднее значение почти на 50%, согласно данным исследования компании S.A. Ricci. Общий объем складских площадей на рынке Московского региона равен 13,7 млн кв. м.

По итогам 2019 г. изменилась структура ввода в разрезе формата строительства. Если в прошлом году девелоперы отдавали предпочтению реализации проектов под клиента, то в 2019 г. начали строить спекулятивно. В структуре нового предложения превалируют объекты, построенные для дальнейшего коммерческого использования, – 60%. Склады формата BTS заняли лишь 40% в структуре ввода.

Крупнейшими объектами, построенными в формате BTS, стали распределительные центры компаний Leroy Merlin (127 800 кв. м), IKEA (80 000 кв. м), «Лента» (71 000 кв. м), Wildberries (48 900 кв. м). Низкая вакансия на рынке Московского региона побуждает арендаторов заключать договоры на склады еще на стадии их строительства. Поэтому, несмотря на превалирование ввода объектов спекулятивного строительства, большая их часть (до 70-80%) уже законтрактована к моменту ввода.

- Новое предложение в 2019 г. было сформировано преимущественно складами класса А. ц В разрезе географии строительства главным направлением прироста качественных складов стал юг Московского региона. На него пришлось 30% совокупного объема ввода.
- Локация остается наиболее востребованной, но ее доля в структуре ввода сократилась на 20 п. п.
- В абсолютном выражении отрыв не столь существенный. В 2019 г. совокупный объем нового предложения на юге составил 326 тыс. кв. м, в 2018 г. цифра была несколько выше – 367 тыс. кв. м. Отклонение равно 41 тыс. кв. м или 11%.
- На юго-востоке и юго-западе было построено 11% и 9% совокупного объема складов.
- Новыми крупными объектами в этих направлениях стали распределительные центры для компаний «Лента» (71 тыс. кв. м), Wildberries (49 тыс. кв. м), а также спекулятивные комплексы «Внуково Логистик» (50 тыс. кв. м), «Томилино» (52 тыс. кв. м), Технопарк «Софьино» (39 тыс. кв. м)
- На севере региона построено 20% нового предложения. Практически весь объем был сформирован двумя проектами, реализованными под конечного пользователя – Leroy Merlin (128 тыс. кв. м) и IKEA (80 тыс. кв. м).
- Недостаток ликвидного предложения, а также высокий спрос на склады Московского региона будут стимулировать девелоперов на реализацию качественных складских объектов. По нашим оценкам, совокупный ввод в 2020 г. может составить 800-900 тыс. кв. м. При этом коммерческие склады будут занимать до 60% от общего объема.

Источник: S.A. Ricci

ПРИМЕРЫ КРУПНЫХ СКЛАДСКИХ КОМПЛЕКСОВ, ПОСТРОЕННЫХ В 2019 Г.

Объект	Шоссе	Направление	Площадь объекта, кв. м	Класс
РЦ Leroy Merlin	Дмитровское	Север	127 700	А
«Атлант Парк», корпуса 30, 31, 32	Горьковское	Восток	109 000	А
Дистрибьюторский центр IKEA (1 очередь)	Ленинградское	Север	80 000	А
«PNK Парк Валищево» («Лента»)	Симферопольское	Юг	71 000	А
Томилино (К-40)	Новорязанское	Юго-Восток	52 000	А
«Внуково Логистик»	Киевское	Юго-Запад	50 000	А
РЦ Wildberris (1 очередь)	Симферопольское	Юг	48 900	А
Технопарк «Софьино», корпус 3.1	Новорязанское	Юго-Восток	39 100	А
«PNK Парк Новая Рига»	Новорижское	Запад	30 000	А

Спрос.

Совокупный объем спроса по результатам 2019 г. составил 1,48 млн кв. м. Показатель сохраняется на высоком уровне, однако не смог достичь величины прошлого года, когда было поглощено 1,79 млн кв. м. Отрицательная коррекция по итогам текущего года составила порядка 18%.

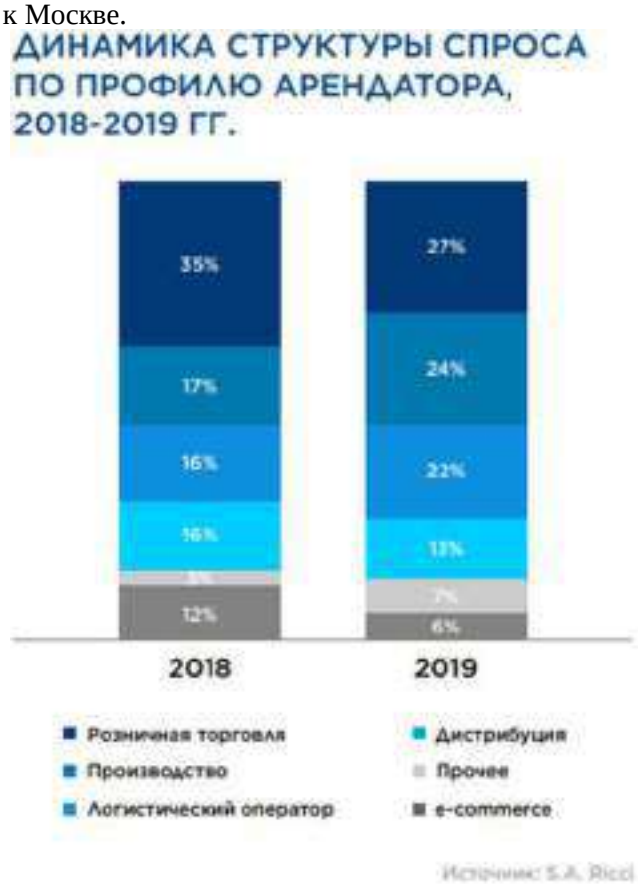
Благодаря более активному завершению строительства складских объектов, разрыв между величиной ввода и объемом совокупного спроса в 2019 г. сократился до 137%. Отметим, что два года подряд отклонение превышало 200%. Подавляющее большинство площадей в 2019 г было арендовано – 82% всего объема.

Договоров покупки было традиционно меньше – лишь 18% совокупной площади. В 2019 г. доля продаж в общем объеме спроса уменьшилась по сравнению с 2017-2018 гг., когда было приобретено в собственность до 25%.

Основным форматом поглощаемых площадей в 2019 г. стали склады класса А. на высококачественные объекты пришлось до 92% совокупного спроса.

Комплексы класса В менее интересны потенциальным пользователям складских объектов – в них было арендовано лишь 8%.

Отметим, что большинство таких сделок совершалось в локациях близ МКАД. Однако их совокупный объем невелик (35 тыс. кв. м). Спрос на данные зоны достаточно высок, однако на сегодняшний день предложение не может удовлетворить востребованность в объектах, расположенных близко к Москве.



- Размер средней сделки в 2019 г. составил 14,1 тыс. кв. м. Положительная динамика по сравнению с прошлым годом – 9%.
- Рост показателя произошел по причине снижения числа и объема небольших сделок в совокупной площади спроса.
- Драйверами спроса в 2019 г. стали представители розничной торговли, производства и логистические операторы. На компании этих сегментов пришлось 27%, 24% и 22% всех сделок, соответственно.
- В совокупности компании этих трех сегментов поглотили подавляющую долю рынка – порядка ¾ всего объема.
- При этом, если спрос со стороны розничных компаний сократился как в абсолютных, так и в относительных показателях, то логисты и производственные компании, напротив, укрепили свои позиции (увеличение доли на 6 и 7 п. п. соответственно).
- Широкое развитие сегмента e-commerce и смежных с ним сфер ведет к высокой востребованности складов, расположенных в Москве или близких к МКАДу локациях. Доля сделок в подобных комплексах выросла по сравнению с прошлым годом на 4 п. п. до 10%.
- В 2020 г. спрос будет зависеть от реального предложения готового и нового строительства, а также динамики ставок аренды, но сохранится на уровне 1,3-1,5 млн кв. м.
- Доля представителей Интернет-торговли снизилась вдвое – с 12% до 6%. Однако в связи с интеграцией e-commerce в традиционный ретейл, фактически ее доля выше.

- Объем спроса со стороны иностранных компаний вернулся к показателю 2017 г. и составил 17% от общего объема. Напомним, что в прошлом году их доля в общем объеме была равна 30%, причиной чему послужил ряд крупных сделок.
- Российские компании заняли, как и годом ранее, 1,2 млн кв. м или 83% поглощенных площадей.
- В 2019 г. наиболее востребованным направлением среди пользователей складов остался юг региона – 41%, на Симферопольском шоссе было арендовано/приобретено в собственность 28% совокупного объема сделок.
- В совокупности на южное, юго-западное и юго-восточное направления пришлось до 70% всех заключенных договоров.

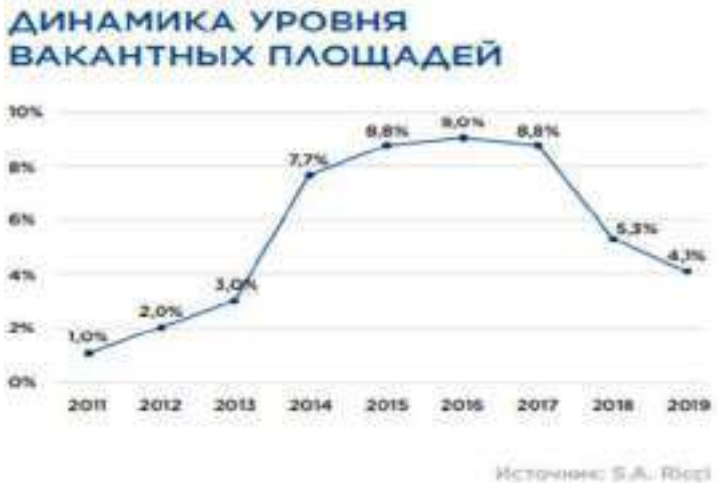
ПРИМЕРЫ НАИБОЛЕЕ ЗНАЧИМЫХ СДЕЛОК, ПРОШЕДШИХ В 2019 Г.

Клиент	Шоссе	км от МКАД	Объект	Класс	Площадь, кв.м	Тип сделки
«ВкусВилл»	МКАД	0	«PNK Парк Вешки»	А	108 000	аренда
«Мистрали»	Симферопольское	20	«PNK Парк Коледино»	А	55 500	продажа
«Почта России»	Киевское	22	«Внуково 2»	А	50 250	продажа
«Аскона»	Горьковское	27	«Атлант-Парк»	А	48 000	аренда
ГК ПТИ*	**Симферопольское**	**71**	**«Маревен Фуд»**	**В**	**45 800**	**продажа**
«Яндекс.Маркет»	Новорязанское	32	Логопарк «Софьино»	А	39 100	аренда
«Спортмастер»	Ярославское	30	ИП «Холмогоры»	А	35 000	аренда
«КСЭ»*	**Новорязанское**	**7**	**Тонилино Девелопмент**	**А**	**32 600**	**аренда**
«СДЭК»	Каширское	30	Radius Южные Врата	А	30 000	аренда
«Омега»*	**Симферопольское**	**16**	**СК Покров (База №1)**	**А**	**23 500**	**аренда**

*Сделки S.A. Rich

Вакантность.

- На конец 2019 г. вакансия на складском рынке Московского региона достигла минимальных величин за последние 6 лет – 4,1%.
- Отрицательная динамика по итогам года составила 1,2 п. п. или 23%. Всего за 2 года, после начала глубокого падения показателя, вакансия была скорректирована более чем в 2 раза.
- Девелоперы активно вводят свои объекты в эксплуатацию, но недостаток свободных помещений сдерживает возможный спрос на готовые здания. Это побуждает потенциальных арендаторов выбирать площади в строящихся объектах, ввод в эксплуатацию которых не влияет в итоге на рост вакантного предложения.
- В 2020 г. девелоперы будут поддерживать достигнутый низкий уровень вакансии, чтобы иметь возможность роста цен.



Ставки аренды.

- Ставки на складские площади на конец 2019 г. составили 4 200 и 3 900 руб./кв. м/год для классов А и В соответственно. За последний год они выросли в среднем на 4%.
- Тенденция к росту арендных ставок продолжится в 2020 году, несмотря на более активное завершение строительства складских объектов. Недостаток ликвидных «готовых» складских блоков сейчас и факт законтрактованности большей части нового вводимого предложения будут благоприятно сказываться на росте ценовых показателей.
- Сложная экономическая ситуация – низкие темпы роста, финансовая изоляция и санкции - останется сдерживающим фактором для возможного роста цен. Темпы роста не превысят 4-5%.

Выводы:

Пересмотр экономических показателей мирового роста экономике в сторону уменьшения, в связи с «эпидемией» коронавируса может оказать негативное влияние на факторы роста спроса на складскую недвижимость. Данное снижение будет обусловлено в первую очередь уменьшением индексов промышленной и деловой активности

Последствия вышеизложенного вывода могут оказать влияние на «мелких-начинающих» производителей, которые являются основными арендатора складской и производственной недвижимости категории С(В-), к которой относятся объекты оценки.

Фактор слабого роста российской экономики нивелируется активностью региона в котором расположены объекты оценки. Но несмотря на это, важное значение имеет высокая стоимость кредитов, в том числе для малого и среднего бизнеса.

Как указано в анализе, на текущий момент наметилась тенденция реконструкции и переоборудования старых производственно-складских объектов. Так же ввод новых складских объектов класса А (преимущественно) и В + несомненно окажет влияние на спрос старых

промышленных объектов, тем более в которых не была проведена реконструкция и переоборудование. Новые площади более высокого класса являются более предпочтительными для покупателя.

При анализе рынка оценщиком было установлено большое количество предложений по объектам, схожим по своим характеристикам, несмотря на наметившиеся тенденции, рынок является активным.

Определение активности рынка, на котором представлен имущественный комплекс.

Под активным рынком понимается рынок, характеризующийся высоким уровнем торговой активности, небольшим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствием на рынке достаточного количества продавцов и покупателей и достаточно большим количеством совершаемых сделок. Активный рынок включает ликвидные объекты, характеризующиеся высоким спросом , прежде всего объекты жилой, офисной и торговой недвижимости, расположенные в больших городах, объекты производственной и складской недвижимости, находящиеся в крупных промышленных центрах, ЗУ в зонах отдыха и другие объекты, пользующиеся большим спросом.

Под неактивным рынком понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и редкими сделками. Неактивный рынок включает объекты, не пользующиеся спросом, прежде всего, коммерческие объекты, находящиеся в отдаленных районах и небольших населенных пунктах. Сюда можно отнести крупнейшие и дорогостоящие имущественные комплексы и , а так же объекты недвижимости, характеризующиеся крайне ограниченным количеством потенциальных покупателей.

3.10. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости/объектов оценки.

При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов (объектов сравнения) рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования. В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объектов оценки и между собой. В процессе исследования выявляется исчерпывающий набор таких факторов и оценивается в денежных единицах изменение каждого фактора из этого набора. Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Тем не менее, число факторов, влияние которых должно учитываться, оказывается значительным. Для упрощения процедур анализа оставшиеся факторы группируются и в этом случае в качестве элементов сравнения можно рассматривать упомянутые группы. В таблице приведен перечень таких групп, а также элементы сравнения из этих групп, рекомендуемые к использованию в анализе.

Таблица 20. Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен.

Группа факторов	Элементы сравнения для сделок купли продажи
1. Качество прав	1.1. Обременение объекта договорами аренды
	1.2. Сервитуты и общественные обременения
	1.3. Качество права на земельный участок в составе объекта
2. Условия финансирования	2.1. Льготное кредитование продавцом покупателя
	2.2. Платеж эквивалентом денежных средств
3. Особые условия	3.1. Наличие финансового давления на сделку 3.2. Нерыночная связь цены продажи с арендной ставкой 3.3. Обещание субсидий или льгот на развитие
4. Условия рынка	4.1. Изменение цен во времени
	4.2. Отличие цены предложения от цены сделки
5. Местоположение	5.1. Престижность района
	5.2. Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения
	5.3. Доступность объекта (транспортная и пешеходная)
	5.4. Качество окружения (рекреация и экология)
6. Физические характеристики	6.1. Характеристики земельного участка

Рассмотрим подробнее ценообразующие факторы, использовавшиеся при определении стоимости:

1. Качество прав для объектов-аналогов и объекта оценки связывается со степенью обремененности последних частными и публичными сервитутами, приводящими к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности. Диапазон значений данного фактора может составлять ±30%.

1.1. Обременение объекта-аналога или объекта оценки договором аренды со ставками арендной платы, не согласованными с динамикой изменения рыночных условий в период действия договора аренды, может привести к снижению дохода от эксплуатации приобретаемого объекта в сравнении с рыночным уровнем. Если такое снижение касается объекта-аналога, то цена сделки с ним корректируется в сторону увеличения. Если объект-аналог не обременен таким договором аренды, а объект оценки сдан в аренду на невыгодных условиях, то цена сделки с объектом-аналогом корректируется в меньшую сторону.

1.2. Права владения и пользования объектом-аналогом или объектом оценки могут ограничиваться частным или публичным сервитутом, а также иными обременениями. Любое из указанных выше ограничений может привести к уменьшению ценности объекта. Следовательно, если обременение касается объекта-аналога, то цена последнего корректируется в сторону увеличения. Напротив, если ограничиваются возможности использования объекта-оценки, то цена объекта-аналога уменьшается па величину поправки.

1.3. Отличие качеств права на земельный участок в составе объекта-аналога или объекта оценки проявляется в случаях, когда: собственник строения при сделке передает покупателю не право собственности, а право аренды или иное имущественное право на земельный участок; имеется или отсутствует запрет на последующую продажу объекта без изменения (или с изменением) прав на земельный участок. В данном случае поправка может оцениваться путем капитализации изменений платежей за пользование землей. Другие случаи осложнений или запретов можно будет учитывать только на основании сравнительного анализа сделок и экспертных оценок вклада конкретных особенностей обременений.

2. При анализе условий финансирования рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, состоявшейся для объекта-аналога и планируемой для объекта оценки. При этом возможны варианты:

2.1. 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.

2.2. Платеж по сделке с объектом-аналогом полностью или частично осуществляется не деньгами, а эквивалентом денежных средств (уменьшается сумма наличных денег, участвующих в сделке), в том числе путем: передачи пакета ценных бумаг, включая закладные; передачи 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. Диапазон значений данного фактора может составлять ±5%.

3. Группа факторов, именуемая условиями продажи, включает прочие субъективные условия договора сделки, внешние по отношению к объекту и рассматриваемые в случае их отличия от условий, предусмотренных определением оцениваемого вида стоимости. Диапазон значений данного фактора может составлять ±10%.

3.1. Финансовое давление обстоятельств, связанных с банкротством или реализацией обязательств приводит к вынужденному ускорению совершения сделки, т. е. время экспозиции объекта на рынке заведомо уменьшено по сравнению с рыночным маркетинговым периодом. В этом случае продажа совершается срочно — за счет снижения цены. Учет влияния финансового давления на сделку родственных связей, партнерских и других отношений оказывается возможным лишь на уровне экспертных оценок, опирающихся на анализ реальной ситуации. Чаще всего такие оценки сделать затруднительно и сделки с объектами-аналогами, обремененными такого типа давлением, из рассмотрения исключаются.

3.2. Учет влияния на цены сделок нерыночных соотношений между арендной платой и ценой сделки необходим в случаях, когда покупатель и продавец связаны между собою отношениями куплипродажи и аренды одновременно. Распространенной является ситуация, когда покупатель дает разрешение продавцу арендовать продаваемые помещения (полностью или частично) в течение длительного времени после продажи. Для снижения налоговых платежей стороны договариваются об одновременном снижении (против рыночных цен) цены купли-продажи и контрактных арендных ставок. Корректировку цены сделки объекта-аналога можно выполнить, исходя из условия, что продавец кредитует покупателя. К данным элементам сравнения относится также случай продажи объекта-аналога арендодателем арендатору на условиях, предусмотренных опционом, условия которого не соответствуют рыночным условиям на дату продажи.

3.3. Наличие или перспектива получения правительственной или иной субсидии для развития инфраструктуры или возможность льготного кредитования развития объекта могут дополнительно стимулировать покупателей, обеспечивая превышение цены сделки над рыночно обоснованной величиной. Величина поправки может быть оценена, исходя из предположения, что субсидии уменьшат в будущем вклад покупателя в развитие инфраструктуры на эту величину. Такая оценка осуществляется сравнением конкретных данных о нормах отчисления средств на инфраструктуру в районе расположения объекта оценки и объекта-аналога. При обещании льготного кредитования поправка оценивается, исходя из текущей стоимости разницы между годовыми платежами по льготному и рыночному кредитованию.

4. Условия рынка связаны с изменениями соотношения спроса и предложения, в том числе из-за смены приоритетов по функциональному использованию объектов оцениваемого типа. Эти изменения влияют и на величину отличия цены предложения от цены сделки. Диапазон значений данного фактора может составлять от 0 до минус 30%.

4.1. Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки. Корректировке подлежат различия в рыночных ценах на объекты недвижимости, имеющие назначение, аналогичное объекту оценки, но переданные ранее от продавца к покупателю в момент, «отстоящий» от момента оценки более чем на один месяц. Приближенная оценка величины поправки на время сделки с объектом-аналогом осуществляется на основе анализа изменения во времени индекса инфляции, цен на строительную продукцию, а также цен сделок с недвижимостью в различных сегментах рынка.

4.2. Если для объекта-аналога известна цена предложения, она корректируется внесением поправки (как правило, в сторону уменьшения), определенной на основе экспертных оценок операторов рынка недвижимости.

5. К факторам местоположения относятся:

5.1. Престижность района расположения объекта, как социальный фактор, характеризуемый сосредоточением в микрорайоне знаменитых пользователей или объектов, в том числе исторических и архитектурных памятников, заповедных зон, других достопримечательностей.

5.2. Удаленность его от центра деловой активности и жизнеобеспечения, в том числе от административных, общественных, финансовых, торговых, складских комплексов, источников снабжения ресурсами.

5.3. Транспортная и пешеходная доступность объекта, в том числе близость его к основным и вспомогательным транспортным магистралям, к парковкам для автомобилей и к остановкам общественного транспорта.

5.4. Качество ближайшего окружения, в том числе тип застройки и архитектурные особенности строений, близость к рекреационной зоне — лесу, парку, озеру, реке, а также удаленность от источников экологического дискомфорта — свалок, химических и других вредных производств. Влияние различий всех факторов этой группы на цены сделок с объектами-аналогами и объектами оценки учитывается при корректировке цен сделок техниками сравнительного анализа на основе рыночных данных. Диапазон значений данного фактора имеет самый широкий диапазон, который сложно описать в условиях развивающихся рынков, предположительно он может составлять ±70%.

6. Физическими характеристиками обладают земельный участок и улучшения. Диапазон значений данного фактора может составлять ±30%. К характеристикам земельного участка относятся: размер, форма, топографические и геологические параметры, уровень подготовленности (избавления от растительности и неровностей) земельного участка и качество почвенного покрова.

При этом из топографических параметров участка важнейшими являются неровности поверхности, наличие склонов, холмов, рвов и скальных образований. Из геологических параметров наибольшего внимания заслуживают деформативнопрочностные характеристики грунтов основания, наличие и режимы проявления грунтовых вод. Полезны также сведения о возможном залегании полезных ископаемых (как источнике возможных обременении в будущем).

7. К экономическим, относятся характеристики, которые оказывают влияние на доходность объекта. Диапазон значений данного фактора может составлять ±5%.

7.1. 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 капитала) в чистом доходе от сдачи объекта в аренду. Корректировка на отличие этой характеристики для объекта-аналога и объекта оценки может быть выполнена капитализацией перерасхода средств на налоги, страховку, эксплуатационные, коммунальные платежи и другие операционные расходы за «избыточные» квадратные метры вспомогательных и технических помещений. Невозможность контроля (при отсутствии счетчиков расходов) и минимизации потерь тепла и других ресурсов (из-за конструктивных особенностей улучшений) ведет к увеличению коэффициента операционных расходов, а также к уменьшению чистого операционного дохода и стоимости. Потеря стоимости вследствие отсутствия счетчиков может быть оценена как стоимость установки последних. Потери стоимости из-за недостатков проекта или конструкций, приводящих к различию расходов ресурсов для объекта оценки и объекта-аналога, оцениваются по разнице коэффициентов операционных расходов.

7.2. Использование объекта-аналога до и после продажи может не в полной мере соответствовать принципу наилучшего и наиболее эффективного использования (НЭИ). Так, например, при выполнении обязательного требования о соответствии этому принципу набора функций, реализуемых на объекте, весьма часто не в полной мере реализуется потенциал объекта для извлечения скользящих или прочих доходов, не используются дополнительные меры стимулирования арендаторов для уменьшения потерь от недозагрузки и неплатежей. Это обстоятельство должно учитываться путем корректировки цены сделки с объектом-аналогом рыночно обоснованной поправкой к величине эффективного валового дохода.

8. Наличие или отсутствие необходимых или желательных элементов сервиса, включая дополнительные компоненты, не относящиеся к недвижимости, может оказывать существенное влияние на цену сделки. Диапазон значений данного фактора может составлять ±15%. Отсутствие или недостатки телефонных линий, центральной или местной системы отопления, системы газо-, водо- и энергоснабжения, канализационных систем приводит к снижению ценности объекта. При наличии этих недостатков у объекта-аналога цену сделки надлежит корректировать в сторону увеличения. Если эти недостатки присущи объекту оценки, то цена сделки с объектом-аналогом корректируется в сторону уменьшения. При наличии магистральных коммуникаций соответствующего профиля вблизи объекта величина корректировки определяется затратами на подключение к этим коммуникациям с учетом прибыли предпринимателя. При отсутствии магистральных коммуникаций корректировки определяются затратами на создание автономных систем обеспечения объекта ресурсами и удаления отходов (также с учетом прибыли предпринимателя).

Скидки на торг Собственники недвижимости продолжают снижать цены предложений в процессе переговоров с потенциальными покупателями. Скидка на торг для нежилой недвижимости варьируется в диапазоне 10-30%. Исходя из анализа рынка, а так же с учетом использования специализированных справочников.

4. Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки

Наилучшее и наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой при определении рыночной (справедливой) стоимости. В соответствии со Стандартами оценки, под наилучшим и наиболее эффективным способом использования имущества понимается «наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате, которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной».

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной (справедливой) стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

Для определения наилучшего и наиболее эффективного использования необходимо следовать четырем критериям:

юридическая правомочность - рассмотрение тех способов использования, которые разрешены действующим законодательством и нормативными документами всех уровней, распоряжениями о функциональном зонировании, ограничениями на предпринимательскую деятельность, положениями об исторических зонах, экологическим законодательством и т. п.;

физическая возможность - рассмотрение физически реальных в данной местности и для данного участка способов использования (форма и размеры участка, свойства грунтов и т.п.);

экономическая оправданность (финансовая осуществимость) - рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать владельцу недвижимости приемлемый доход, превышающий расходы на содержание недвижимости;

максимальная эффективность (оптимальный выбор застройки) - выбор того, какой из правомочных, физически осуществимых и экономически оправданных видов использования будет приносить максимальный чистый доход или приводить к максимальной текущей стоимости объекта.

Несоответствие потенциального варианта использования любому из критериев не позволяет рассматривать его в качестве наиболее эффективного.

Под стоимостью, максимизации которой следует достичь, понимается рыночная (справедливая) стоимость.

Факторы, которые следует принять во внимание при этом, включают потенциал местоположения, рыночный спрос, правовую, технологическую и финансовую обоснованность проекта.

Таблица 21. Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки №3,4

факторы	Торговое назначение	Административное (офисное) назначение	Производственно-складское назначение	Жилое назначение
Юридическая допустимость	+	+	+	-
Физическая осуществимость	+	+	+	-
Финансовая обеспеченность	-	-	+	-
Максимальная продуктивность	-	-	+	-

Вывод	Резюмируя все вышеизложенное, динамику и особенности рынка на котором представлены объекты можно сделать вывод о том, что единственно возможным наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемого имущества является его реализация в том виде и с тем назначением, для которого оно должно быть использовано (целевое назначение).

Объекты оценки №1,2 (земельные участки) подлежат оценки без дополнительных оговорок, таким образом, текущее их использование – для эксплуатации административно-производственных зданий является наиболее эффективным с точки зрения рассматриваемых факторов. При анализе оптимального использования земельных участков Оценщик пришел к выводу, что рекомендуемое использование объекта совпадает с его прямым назначением.

5.Расчет рыночной (справедливой) стоимости объектов оценки.

5.1. Методология оценки и обоснование применимости подходов к оценке

Проведение оценки предполагает использование трех подходов к оценке, которые Оценщик должен применить или обосновать отказ от их использования:

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

Оценщик самостоятельно принимает решение об использовании тех или иных методов в рамках каждого из подходов. Выбор методов Оценщик должен осуществить с учетом специфики объекта оценки, определяемого вида стоимости, и предполагаемого использования результатов оценки.

Невозможность или ограничения применения какого-либо из подходов должны быть обоснованы в Отчете. При определении рыночной стоимости недвижимого имущества применение любого из подходов к оценке должно основываться на выявленном варианте его наиболее эффективного использования. В рамках каждого подхода оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод(ы) оценки, основываясь на принципах обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. В Отчете должно содержаться описание выбранного Оценщиком метода/методов, позволяющее пользователю Отчета понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного Оценщиком метода/методов объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результата оценки. Ниже представлено общее описание трех подходов к оценке.

5.1.1. Затратный подход

Затратный подход основывается на принципе замещения, согласно которому предполагается, что никто не заплатит за данный объект больше той суммы, которую он может затратить на покупку другого объекта одинаковой полезности. Применяя затратный подход к оценке недвижимости, Оценщик должен руководствоваться пунктом 23 ФСО № 1, пунктом 24 ФСО № 7.

Подход к оценке имущества с точки зрения затрат основан на предположении, что затраты на строительство объекта (с учетом износа) в совокупности с рыночной стоимостью прав на земельный участок, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения стоимости недвижимости.

Стоимость объекта определяется разницей между стоимостью нового строительства (стоимостью восстановления или стоимостью замещения) и потерей стоимости за счет накопленного износа. При этом в стоимость объекта должна быть включена не только прибыль подрядчика, входящая в сметную стоимость объекта, но и прибыль заказчика (инвестора), называемая прибылью девелопера.

Стоимость воспроизводства объекта определяется расходами в текущих ценах на строительство точной копии оцениваемого объекта с использованием таких же архитектурно-планировочных решений и строительных конструкций и материалов. Стоимость замещения – это стоимость строительства нового объекта, аналогичного оцениваемому, с эквивалентным функциональным назначением, для которого допускается применение конструктивных решений и материалов взамен устаревших, использованных в оцениваемом объекте.

В общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;

• определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;

• определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

Общая модель затратного подхода при оценке недвижимости выглядит следующим образом: , где РС – рыночная стоимость, СЗ – рыночная стоимость прав на земельный участок (в рамках данного отчета рыночная (справедливая) стоимость земельного участка под объектами оценки не рассчитывалась, так как заданием не оценку предусмотрено определение рыночной стоимости только объектов улучшений), Св/з – стоимость воспроизводства (замещения) улучшений без учета износа, Пдев – прибыль девелопера, И – суммарный износ, определяющийся по следующей формуле:

Где: И – суммарный износ, Ифиз – физический износ, Ифун – функциональный износ, Иэ – экономический (внешний) износ.

К составляющим износа и устареваний относят:

• устранимый физический износ (отложенный ремонт);

• неустранимый физический износ;

• устранимое функциональное устаревание;

• неустранимое функциональное устаревание;

• внешнее (экономическое) устаревание.

Существует 4 метода определения восстановительной стоимости объектов недвижимости:

- метод сравнительной единицы;
- поэлементный метод;
- сметный метод;
- индексный метод.

С учетом вышеизложенного в настоящем отчете в части 3 (анализ рынка), исходя из активности рынка региона в котором расположен объекты оценки, исходя из положений Б и В пункта 24 ФСО № 7, а так же того фактора, что объекты оценки были построены ориентировочно в 1970-м году- технологии строительства объектов, подобным рассматриваемым, устарели оценщик отказывается от использования затратного подхода для оценки данных объектов недвижимого имущества.

5.1.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход основан на рыночных ценах сделок (предложений к ним) с объектами-аналогами, сходными с оцениваемым объектом по характеристикам, существенно влияющим на оцениваемую величину.

Применяя сравнительный подход к оценке недвижимости, Оценщик должен руководствоваться пунктом 22 ФСО № 1, пунктом 22 ФСО № 7. При этом отбор объектов-аналогов проводится по значениям их характеристик при аналогичном объекту оценки наиболее эффективном использовании.

При определении рыночной стоимости объекта недвижимости в рамках сравнительного подхода Оценщик должен использовать методы анализа рыночных данных и расчетов, адекватные количеству доступной рыночной информации (многомерного регрессионного анализа, количественных корректировок, качественных сравнений, анализа экспертных мнений и др.). Неиспользование Оценщиком расчетных методов, требующих повышенного количества информации, при ее доступности на рынке, должно быть обосновано в Отчете.

Оценщик проводит поэтапный анализ и расчеты согласно методологии оценки, в том числе:

• проводит анализ рыночной ситуации и сбор информации об объектах- аналогах;

• определяет подходящие единицы сравнения из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей (например, цена за единицу площади или объема, отношение единицы дохода к цене и т.п.). Выбор единиц сравнения должен быть обоснован Оценщиком;

• выделяет необходимые элементы сравнения (ценообразующие факторы);

• формирует репрезентативную (представительную) выборку объектов-аналогов;

• анализирует различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов) и возможный характер влияния этих различий на значение выбранных единиц сравнения;

• рассчитывает значение единицы сравнения для объекта оценки непосредственно из выявленной статистической зависимости ее от ценообразующих факторов либо обработкой единиц сравнения объектов- аналогов;

• определяет значение стоимости объекта оценки, исходя из полученного значения единицы сравнения и соответствующего ей показателя (площади, объема и т.п.) объекта оценки.

К элементам сравнения относят те характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов- аналогов.

Среди элементов сравнения, анализируются, в том числе:

• состав передаваемых прав на объект;

• условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;

• условия продажи (предложения), в том числе, различия между ценами предложения/спроса и сделок;

• период между датами сделок (предложений) и оценки;

• характеристики месторасположения объекта;

• физические характеристики объекта;

• экономические характеристики использования объекта;

• компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

Методы сравнительного подхода применимы к оценке любых объектов, аналоги которых представлены на рынке в достаточном для их применения количестве. Для уникальных объектов и на пассивных рынках указанные методы, как правило, не применяются. Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации по продаже аналогичных объектов, как правило, за последние 1-3 месяца. Основополагающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости имущества аналогичной полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Он подразумевает изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу) по объектам, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом по основным ценообразующим параметрам, и внесение соответствующих корректировок для приведения объектов-аналогов к оцениваемому объекту.

Проанализировав объем и качество доступной информации относительно сделок и предложений о продаже аналогичных объектов в г. Химки, Оценщик пришел к выводу о возможности применения в рамках настоящей оценки сравнительного подхода методом сравнения продаж для объектов оценки.

5.1.3. Доходный подход

При использовании доходного подхода стоимость объекта недвижимости определяется на основе ожидаемых будущих доходов, которые может принести оцениваемый объект.

Применяя доходный подход к оценке недвижимости, Оценщик должен руководствоваться пунктом 21 ФСО № 1,пунктом 23 ФСО №7.

Определение рыночной стоимости недвижимости доходным методом выполняется в следующей последовательности:

• определение периода прогнозирования (под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование значений факторов, влияющих на величину будущих доходов);

• исследование способности объекта оценки приносить доход в течение периода прогнозирования, а также в период после его окончания. Прогнозирование будущих доходов и расходов, соответствующих наиболее эффективному использованию объекта недвижимости;

• определение ставки дисконтирования (коэффициента капитализации), отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска и периоду владения объекты инвестирования;

• преобразование (приведение) будущих доходов в стоимость на дату оценки с помощью методов капитализации. Стоимость недвижимого имущества в рамках доходного подхода может определяться:

• методом прямой капитализации;

• методом капитализации по ставке отдачи (методом дисконтирования денежных потоков; методами, использующими другие формализованные модели).

Метод прямой капитализации доходов предназначен для оценки действующих объектов, текущее использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Оценка недвижимого имущества с использованием данного метода выполняется путем деления типичного годового дохода на ставку капитализации. При применении метода прямой капитализации ставка капитализации определяется, как правило, методом сравнительного анализа продаж объектов недвижимости, сопоставимых с объектом оценки, по которым есть информация об уровне их доходов. Для определения ставки капитализации также могут использоваться иные методы (анализ коэффициентов расходов и доходов, технику инвестиционной группы и др.) Метод сравнительного анализа продаж является наиболее предпочтительным, однако требует достоверной и достаточной информации об объектах сравнимых продаж.

При этом важно, чтобы способы оценки дохода для объектов сравнения совпадали со способом, примененным к объекту оценки, т.е. выполнялись следующие условия:

• доходы и затраты должны определяться на одном базисе;

• должны совпадать условия финансирования и условия рынка;

• должно совпадать наиболее эффективное использование.

При наличии необходимых исходных данных прямая капитализация может выполняться с применением техники остатка. Сущность техники остатка заключается в капитализации дохода, относящегося к одной из инвестиционных составляющих, в то время как стоимость других составляющих известна.

Метод дисконтирования денежных потоков пересчитывает будущие прогнозируемые доходы от недвижимости в приведенную к дате оценки стоимость по рыночной ставке дисконтирования, соответствующей риску инвестиций в недвижимость. Метод применяется к потокам с любым законом их изменения во времени и определяет текущую стоимость будущих потоков дохода, каждый из которых дисконтируется по соответствующей ставке дисконтирования или с использованием единой ставки, учитывающей все ожидаемые в будущем периоде экономической жизни объекта выгоды, включая поступления при его продаже в конце периода владения.

Методы, использующие другие формализованные модели, применяются для постоянных или регулярно изменяющихся потоков дохода. Капитализация таких доходов производится по ставке капитализации, конструируемой на основе единой ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, а также ожидаемых изменений дохода и стоимости недвижимости в будущем. В качестве денежного потока, капитализируемого в стоимость, как правило, используется чистый операционный доход, который генерирует или способен генерировать объект оценки с учетом рисков неполучения данного дохода.

Применяя методы доходного подхода оценки недвижимости, Оценщик должен обращать внимание на то, что при формировании чистого дохода не учитываются:

• бухгалтерская амортизация;

• подоходные налоги владельца.

Для определения ставки дисконтирования, как правило, применяются следующие методы:

• метод мониторинга рыночных данных,
• метод сравнения альтернативных инвестиций;
• метод кумулятивного построения.

Метод определения ставки дисконтирования (коэффициента капитализации) должен быть согласован с видом используемого денежного потока. Метод валовой ренты основывается на объективной предпосылке наличия прямой взаимосвязи между ценой продажи недвижимости и соответствующим рентным (арендным) доходом от сдачи ее в аренду. Эта взаимосвязь измеряется валовым рентным мультипликатором (ВРМ), также известным как мультипликатор валового дохода. Для определения рыночной стоимости величина арендного дохода от объекта за определенный период умножается на ВРМ, рассчитанный по сопоставимым объектам. Метод валовой ренты находится на стыке доходного и сравнительного подхода, поскольку показатель ВРМ учитывает цены продаж и валовые рентные доходы по проданным на рынке объектам. В отличие от метода прямой капитализации (доходный подход), он не принимает во внимание операционные расходы и уровень загрузки помещений, как по оцениваемой собственности, так и по сопоставимым объектам.

Проанализировав объем и качество доступной информации, необходимой для проведения оценки доходным подходом, Оценщик пришел к выводу о возможности применения в рамках настоящей оценки доходного подхода для определения стоимости объектов № 3,4.

5.1.4. Согласование результатов

Итоговая величина стоимости объекта оценки устанавливается в процессе согласования (обобщения) результатов расчета стоимости объекта, полученных при использовании различных подходов к оценке. При применении в рамках одного подхода нескольких расчетных методов должно быть обосновано и получено одно результирующее значение стоимости в рамках данного подхода.

При обобщении результатов различных подходов к оценке в итоговую величину стоимости объекта Оценщик должен проанализировать следующие характеристики использованных подходов:

• достоверность и достаточность информации, используемой в расчетах;
• соответствие использованных расчетных методов объему доступной рыночной информации;
• соответствие типу объекта и характеру его использования;
• соответствие цели и назначению оценки, а также определяемому виду стоимости;
• способность учитывать действительные намерения покупателя и/или продавца;
• способность учитывать конъюнктуру рынка;
• соответствие полученного подходом результата данным анализа рынка.

Значительное расхождение результатов, полученных в каждом из подходов к оценке, должно сопровождаться анализом возможных причин этого расхождения. В общем случае, если результат одного из подходов значительно отличается от других (например, более чем вдвое) и не находится причин, вызвавших такое расхождение, от использования результата этого подхода корректнее отказаться, нежели включать его в дальнейшие расчеты.

Выбор Оценщиком способа согласования (обобщения), а также все сделанные при этом суждения и допущения должны быть обоснованы.

5.2.1. Определение рыночной (справедливой) стоимости права аренды земельных участков.

Существует несколько методик для определения рыночной (справедливой) стоимости прав на земельные участки :

1. Метод сравнения продаж.
2. Метод выделения.
3. Метод распределения.
4. Метод капитализации земельной ренты.
5. Метод остатка.
6. Метод предполагаемого использования.

Таблица применяемости каждого из методов, в зависимости от степени освоения земельного участка (застроенный, незастроенный) приведена ниже:

Таблица 22 Таблица применяемости методов.

Методы оценки земельных участков	Освоенность земельного участка	Подходы		
		Затратный (элементы)	Сравнительный	Доходный
Метод сравнения продаж	застроенный	+	+	-
	незастроенный	-	+	-
Метод выделения	застроенный	+	+	-
	незастроенный	-	-	-
Метод распределения	застроенный	+	+	-
	незастроенный	-	-	-
Метод капитализации земельной ренты	застроенный	-	-	+
	незастроенный	-	-	+
Метод остатка	застроенный	+	-	+
	незастроенный	-	-	+
Метод предполагаемого использования	застроенный	+	-	+
	незастроенный	-	-	+

Знаком «+» отмечен метод, применяемый для оценки земельного участка в зависимости от его освоенности. Для применения метода оценщику должна быть известна исходная информация. Наличие объема исходной информации является определяющим фактором при выборе метода.

Далее приведено содержание перечисленных методов применительно к оценке рыночной стоимости земельных участков.

Метод сравнения продаж.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

• местоположение и окружение;

• целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельные участки;

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

• транспортная доступность;

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

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

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

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

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

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

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

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

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

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

• экспертным обоснованием корректировок цен аналогов. В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу.

В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

Проанализировав объём и качество доступной информации, Оценщик пришёл к выводу о возможности применения метода сравнения продаж для рассматриваемых земельных участков.

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

• соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

• определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельные участки, с объектами - аналогами;

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

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

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

• расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельные участки, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

• расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;

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

Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей. К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом - квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ. К элементным стоимостным показателям относятся элементные цены и расценки, используемые при определении суммы затрат на создание улучшений.

Укрупненные и элементные стоимостные показатели, рассчитанные в зафиксированном на конкретную дату уровне цен (базисном уровне цен), могут быть пересчитаны в уровень цен на дату оценки с использованием системы текущих и прогнозных индексов изменения стоимости строительства. Расчет суммы затрат на создание улучшений с использованием элементных стоимостных показателей может осуществляться также с использованием ресурсного и ресурсно-индексного методов. Ресурсный (ресурсно-индексный) метод состоит в калькулировании в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений. При определении суммы затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора - величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений. Прибыль инвестора может рассчитываться как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов. Прибыль инвестора также может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании. При определении стоимости замещения или стоимости воспроизводства учитывается величина накопленного износа улучшений.

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

Физическим износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная ухудшением их физических свойств. Функциональным износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная несоответствием объемно - планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования улучшений, качества произведенных строительных работ или других

характеристик улучшений современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу улучшений.

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

Физический и функциональный износ могут быть устранимыми и неустранимыми. Экономический износ, как правило, является неустранимым. При этом износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения.

Проанализировав объём и качество доступной информации, оценщик пришёл к выводу о невозможности применения метода выделения для рассматриваемых земельных участков.

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

• наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемые земельные участки. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

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

• соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

• определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемые земельные участки, с объектами - аналогами;

• определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемые земельные участки;

• определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемые земельные участки;

• корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемые земельные участки;

• расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельные участки, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

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

Проанализировав объём и качество доступной информации, оценщик пришёл к выводу о невозможности применения метода выделения для рассматриваемых земельных участков.

Метод капитализации дохода

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

• расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;

• определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;

• расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени.

Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

• увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельные участки.

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

Проанализировав объём и качество доступной информации, Оценщик пришёл к выводу о невозможности применения метода капитализации дохода для рассматриваемого земельного участка.

Метод остатка.

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

• расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

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

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

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

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель. Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы.

При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

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

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на: постоянные - не зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости, переменные - зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше, чем срок использования улучшений в целом (далее - элементов с коротким сроком использования).

В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости. Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования. Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости - собственник или управляющий. При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений - учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

Проанализировав объём и качество доступной информации, оценщик пришёл к выводу о нецелесообразности применения метода остатка для рассматриваемых земельных участков.

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

• определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемые земельные участки;

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

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования. Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню

рисков инвестиций. Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости. Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Проанализировав объём и качество доступной информации, оценщик пришёл к выводу о нецелесообразности применения метода предполагаемого использования для рассматриваемого земельного участка.

Вывод: Оценщик считает возможным и оправданным применение метода сравнения продаж.

5.2. Определение рыночной (справедливой) стоимости права аренды земельных участков методом сравнения продаж.

Оценка земельного участка методом сравнения продаж предполагает следующую этапность:

Этап 1. Изучаются состояние и тенденции развития рынка недвижимости и особенно того сегмента, к которому принадлежат оцениваемые объекты недвижимости. Выявляются объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с оцениваемым (объекты-аналоги). Сопоставимые объекты должны относиться к одному сегменту рынка недвижимости, и сделки с ними осуществляться на типичных для данного сегмента условиях. При любом анализе сопоставимых данных важно, чтобы объекты имущества, по которым собираются сопоставимые данные, имели характеристики, аналогичные оцениваемому имуществу.

Этап 2. Определяются единицы и элементы сравнения оцениваемого недвижимого имущества. Единицы сравнения определяются из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей (например, цена за единицу площади или объема, отношение единицы дохода к цене и т. п.). Выбор единиц сравнения обосновывается. На различных сегментах рынка недвижимости используются разные единицы сравнения. Типичные единицы сравнения:

- цена за 1 кв. м. общей площади;
- цена за 1 сот. общей площади;
- цена за 1 га. общей площади.

Далее выделяются необходимые элементы сравнения.

Элементы сравнения характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов.

К элементам сравнения относят те характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов.

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, согласно п. 22е ФСО №7, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Корректировка на права собственности есть не что иное, как разница между рыночной и договорной арендной платой, поскольку и полное право собственности определяется при рыночной арендной плате и доступном текущем финансировании. Таким образом, отличия могут быть в передаваемом праве собственности, либо имущественном праве арендодателя. Так же наличие обременений может существенно отразиться на стоимости.

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

Возможными вариантами финансирования могут быть как типичные для данного сегмента рынка, так и не типичные варианты. К нетипичным могут относиться такие варианты, как оплата в рассрочку, ипотечный кредит, оплата наличными и т. п.

Условия продажи (предложения)

Условия могут быть как соответствующие рынку, так и нерыночные (если продавцу срочно требуются деньги, цена может быть ниже рыночной; финансовые, корпоративные или родственные связи могут снизить стоимость). Время продажи также влияет на стоимость недвижимости. Время продажи – один из основных элементов сравнения сопоставимых продаж, необходимо знать тенденции изменения цен на рынке недвижимости с течением времени.

Условия рынка

Данный элемент сравнения предполагает корректировку к цене предложения на результаты возможного торга между продавцом и покупателем для земельных участков, относящихся к единым объектам-аналогам оцениваемого единого объекта недвижимости, и для зданий, относящихся к единым объектам-аналогам оцениваемого единого объекта недвижимости. Кроме того для внесения корректировки на данную характеристику в цену продажи объектааналога необходимо знать тенденции изменения цен на рынке недвижимости с течением времени.

Местоположение объекта

Корректировка на местоположение требуется, если характеристики местоположения оцениваемого и сопоставимых объектов различаются. При наличии значительных расхождений необходимо исключить объект недвижимости из числа сопоставимых. Местоположение может зависеть не только от расстояния между объектами, но и от стиля окружения.

Физические характеристики объекта

Физические различия включают размер здания, качество строительства, архитектурный стиль, строительные материалы, возраст и состояние здания, функциональную полезность, размер земельного участка и площадь его застройки, привлекательность, благоустройство и удобства, экологию участка. Поправка на любое из физических различий определяется вкладом этого различия в стоимость, а не затратами на его создание и демонтаж.

Экономические характеристики

Указанные характеристики включают все характеристики объекта, которые влияют на его доход. Обычно этот элемент сравнения используют при оценке доходных объектов. Характеристики, влияющие на доход, включают эксплуатационные расходы, качество управления, надежность арендаторов, арендные скидки, условия договора аренды, срок окончания аренды, варианты продления аренды, а также условия договора аренды, например, о возмещении расходов.

3-й этап. На выявленные различия между оцениваемым имуществом и объектами-аналогами по каждому указанному выше элементу сравнения вносятся поправки к ценам продаж (предложения) аналогов.

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а так же их сочетания. При применении метода корректировок (который применяется в нашем случае), согласно п. 22д ФСО №7, каждый объект – аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируются по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента с стоимость объекта.

Метод количественных корректировок. Классификация и суть корректировок.

Классификация вводимых поправок основана на учете разных способов расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом. Корректировки (поправки) делятся на:

- процентные (коэффициентные);
- стоимостные (денежные).

Процентные (коэффициентные) поправки вносятся путем умножения цены продажи объекта аналога или его единицы сравнения на коэффициент (поправку), отражающий степень

различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже понижающий коэффициент. К процентным поправкам можно отнести, например, поправки на местоположение, износ, время продажи. Приведенная стоимость аналога с учетом процентной поправки рассчитывается по формуле:

Сед. ср. = Сед. ср. до × (1 + П%),

где: Сед. ср. - стоимость оцениваемого объекта; Сед. ср.до - стоимость оцениваемого объекта до учета поправки; П% - величина процентной поправки.

Стоимостные (денежные) поправки, вносимые к единице сравнения (1 кв.м., 1 сотка, 1 га), изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, если хуже, применяется отрицательная поправка. К денежным поправкам, вносимым к единице сравнения, можно отнести поправки на качественные характеристики, а также поправки, рассчитанные статистическими методами. Денежные поправки, вносимые к цене объекта-аналога в целом, изменяют ее на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. К денежным поправкам, вносимым к цене проданного объекта-аналога в целом, следует отнести поправки на наличие или отсутствие дополнительных улучшений. Приведенная стоимость аналога с учетом стоимостной (денежной) поправки рассчитывается по формуле:

Сед. ср. = Сед. ср. до + Пст.,

где: Сед. ср. стоимость оцениваемого объекта; Сед. ср. до стоимость оцениваемого объекта до учета поправки; Пст. величина стоимостной (денежной) поправки.

Расчет и внесение поправок.

Для расчета и внесения поправок используется множество различных методов, среди которых можно выделить:

- методы, основанные на анализе парных продаж;
- экспертные методы расчета и внесения поправок;
- статистические методы.

Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга, за исключением одного параметра (например, местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов. Ограниченность применения данного метода объясняется сложностью подбора объектов парной продажи, поиском и проработкой большого количества информации.

Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога.

Экспертными методами расчета и внесения поправок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные поправки, но есть рыночная информация о процентных различиях.

В случае, если в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости, используется экспертное мнение, в отчете об оценке должен быть проведен анализ данного значения на соответствие рыночным условиям, описанным в разделе анализа рынка.

Статистические методы расчета поправок сводятся к применению метода корреляционно-регрессионного анализа, который заключается в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объектов недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик. Данный метод трудоемок и для его использования требуется достаточно развитый рынок недвижимости, так как метод предполагает анализ большого количества репрезентативных выборок из базы данных.

В ряде случаев денежные поправки, вносимые к цене аналога в целом, должны вноситься перед процентными. Например, если поправки на условия финансирования или на право собственности рассчитаны как абсолютные денежные, то они применяются первыми для корректировки цен аналогов.

Этап 4. Согласовываются скорректированные цены объектов-аналогов и выводится итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости, определенная в рамках

сравнительного подхода. Заключительным этапом сравнительного подхода является анализ произведенных расчетов с целью получения итоговой величины стоимости оцениваемого объекта. При этом необходимо: - тщательно проверить использованные для расчета данные по сопоставимым продажами и их скорректированные величины; - провести согласование скорректированных величин сопоставимых продаж путем расчета средневзвешенной (среднеарифметической) величины.

Наибольший вес присваивается скорректированным величинам цен тех отобранных аналогов, к которым вводилось меньшее количество и величина поправок. Иначе говоря, наибольший вес при согласовании результатов корректировок будут иметь те аналоги, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом. Возможен и расчет таких величин, как мода и медиана. Расчет среднеарифметической величины оправдан, если: - количество отобранных аналогов минимально; - величины их скорректированных цен достаточно близки.

Рассчитанная средневзвешенная величина будет являться в большинстве случаев итоговой вероятной ценой продажи оцениваемого объекта, которая может быть округлена в допустимых пределах в каждом конкретном случае.

В процессе реализации 1-го этапа применения метода прямого сравнения продаж Оценщиком были изучены предложения к продаже земельных участков в г. Химки из следующих источников: Интернет-источники: https://www.avito.ru/, http://irr.ru/, http://www.domofond.ru/; https://cian.ru и иные сайты отображающиеся по соответствующему запросу на покупку ЗУ с характеристиками, аналогичными объекту оценки;

В процессе реализации 2–го этапа применения метода прямого сравнительного анализа продаж Оценщиком была обобщена и уточнена информация по объектам–аналогам. Были выделены элементы сравнения, по которым будут сравниваться объекты оценки с объектами–аналогами.

Для оцениваемого объекта, были выделены следующие элементы сравнения:

передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;

условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;

условия продажи;

условия рынка;

местоположение объекта;

физические характеристики объекта (размер участка, коммуникации).

Выбор единицы сравнения

Федеральный Стандарт оценки ФСО №1 требует: "Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения".

Исходя из вышеуказанных требований, Исполнитель для целей обоснования выбранной единицы сравнения проанализировал методическую литературу по оценке, данные риэлтерских агентств.

Таким образом, для сравнения различных объектов недвижимости используются различные единицы сравнения: квадратный метр общей площади, кубометр, один гектар, одна квартира, один коттедж и т. д. При этом в качестве единиц сравнения принимают измерители, традиционно сложившиеся на местном рынке.

При сравнении объектов недвижимости важно, чтобы оцениваемый и сопоставимый объекты могли быть измерены одними единицами измерения. Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

1. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

2. Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).

3. Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Согласно п. 22г ФСО №7, "для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или

единицу объема. Таким образом, в результате анализа Исполнитель обоснованно выбрал для оцениваемого объекта единицу сравнения 1 кв.м. общей площади. Этим же объясняется отказ от использования других единиц сравнения.

Реализация 3-го этапа:

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).

Объектом – аналогом можно признать объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. При отсутствии или недоступности информации о ценах сделок с аналогичными объектами допускается использование цен предложения (спроса). Информация об аналогах должна быть достаточной для идентификации объекта в качестве сходного объекта, В Отчете об оценке по каждому аналогу даются значения всех рассматриваемых ценообразующих характеристик. Для реализации сравнительного подхода был предпринят поиск информации о предложениях на продажу и совершенных сделках купли-продажи аналогичных объектов. Дополнительная информация по разрешенному использованию, виду права, разрешенному использованию, наличию коммуникаций получена Оценщиком из соответствующих публикаций.

По результатам анализа и мониторинга рыночных предложений Оценщиком были сформированы следующие предложения на продажу.

Таблица 23. Данные по отобранным аналогам.

№ п/п	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение	Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, Вашутино квартал	Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, Клязьма квартал, 1Г	Химки, мкр. Подрезково, Кирилловка квартал, 31
Площадь ЗУ, кв.м	5025	3000	2000
Стоимость предложения	12000000	10500000	9000000
Стоимость 1 кв.м.	2388	3500	4500
Источник информации	https://khimki.cian.ru/sale/commercial/225660587/	https://khimki.cian.ru/sale/commercial/221400042/	https://khimki.cian.ru/sale/commercial/170982188/
Текст объявления	Собственник!!!! Срочно!!! Кадастровый номер - 50:10:0020203:249 50,25 соток	Продажа. Бонус агенту! Оперативный показ! Индустриальный парк ШЕРЕМЕТЬЕВО-2 Московская область, Химкинский р-он. 12 км от МКАД по Ленинградскому шоссе, рядом с Шереметьевским шоссе. Участки различной площади на территории 10 ГА. Приобретая земельный участок вы получаете возможность выбора участка небольшой площади, начиная от 30 соток. Каждый из них будет иметь возможность организации собственного удобного подъезда, возможность выбора различных конфигураций участков небольшой площади и объединения их в единый сегмент при необходимости. Подключение ко всем необходимым инженерным коммуникациям проработано и финальное решение по присоединениям остается на стороне будущего владельца. Электричество - 5 МВт. Газ - без ограничений. Вода - 500 м.куб./сутки. Вид разрешенного	Часть земельного участка с кадастровым номером 50:10:0040303:12 площадью 20 соток, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многофункциональная общественно-деловая зона (по Генплану и ПЗЗ).

		использования: производственная, легкая, фармацевтическая, пищевая, нефтехимическая, строительная промышленности; автомобильный транспорт; склады. Асфальтированная дорога, круглогодичный подъезд. Торг возможен после просмотра!	
Дата предложения	27.02.2020	04.03.2020	05.03.2020
Наличие коммуникаций	Возможность подключения электричества, газ, водоснабжение, канализация	Имеются	Возможность подключения электричества, газ. Канализация и водоснабжение имеются
Подъездные пути	Асфальтированная дорога	Асфальтированная дорога	Асфальтированная дорога
Наличие ж/д путей	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Вид права	собственность	собственность	собственность
Категория земель	ЗНС	ЗНС	ЗНС
Разрешенное использование	Для размещения промышленных объектов, под иными объектами специального назначения	Для размещения промышленных объектов	Для размещения промышленных объектов. Общественное использование объектов капитального строительства
Наличие улучшений	Свободный	Свободный	Свободный
Изъяны рельефа	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Вид информации	Предложение	Предложение	Предложение
№ п/п	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
местоположение	Химки, мкр. Планерная, Филино квартал	Химки, мкр. Подрезково	Химки, мкр. Клязьма-Старбеево
Площадь ЗУ, кв.м	19476[7]	94482[8]	20326[9]
Стоимость предложения	48750000	246500000	81304000
Стоимость 1 кв.м.	2503	2608	4000
Источник информации	https://khimki.cian.ru/sale/commercial/170812103/	https://khimki.cian.ru/sale/commercial/170753475/	https://khimki.cian.ru/sale/commercial/209726010/
Текст объявления	Земельный участок площадью 19 476 кв.м (1,94 га) с кадастровым номером 50:10:0080302:65, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многофункциональная общественно-деловая зона (по Генплану и ПЗЗ).	Земельный участок площадью 98 628 кв.м (9,86 га) с кадастровым номером 50:10:0040303:12, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многофункциональная общественно-деловая зона (по Генплану и ПЗЗ).	родаю земельный участок площадью 2 га (20 326 кв.м.) с кадастровым номером 50:10:0020703:92. Собственник. Участок расположен в 10 км от МКАД. Добраться можно как по Ленинградскому шоссе и скоростной трассе М11, так и по Дмитровскому шоссе. Находится в составе индустриального парка Шереметьево-2. Форма участка прямоугольная 200*100 м. Есть асфальтированный подъезд. Прямо напротив участка расположена газораспределительная подстанция. В 500 м расположен трансформатор со свободной мощностью 5 МВт. Также на территории парка установлена скважина с расчетной мощностью 500 куб.м/час.

[7] В соответствии с данными на портале Росреестр
[8] В соответствии с данными на портале Росреестр
[9] В соответствии с данными на портале Росреестр

			Готов ответить на все интересующие вас вопросы. Звоните!
Дата предложения	05.03.2020	05.03.2020	04.03.2020
Наличие коммуникаций	Возможность подключения электричества, газ, водоснабжение, канализация	Возможность подключения электричества	Имеются
Подъездные пути	Асфальтированная дорога	Асфальтированная дорога	Асфальтированная дорога
Наличие ж/д путей	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Вид права	собственность	собственность	собственность
Категория земель	ЗНС	ЗНС	ЗНС
Разрешенное использование	Общественное использование объектов капитального строительства	Общественное использование объектов капитального строительства	Для размещения промышленных объектов
Наличие улучшений	Свободный	Свободный	Свободный
Изъяны рельефа	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Вид информации	Предложение	Предложение	Предложение

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

По мнению Оценщика, объявленные цены продажи должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом их снижения во время торгов. Следует отметить, что в текущих экономических условиях России, методы, предусмотренные сравнительным подходом, имеют ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако на сегодняшний день за последние полтора года отсутствуют зарегистрированные сделки. Наиболее доступными, являются данные о ценах предложений аналогичных объектов, выставленных на свободную продажу. Корректировка на торг определялась на основании данных, приведенных в справочнике оценщика недвижимости-2018. Земельные участки часть 2 под ред. Лейфер Л.А. в сопоставлении с данными приведенными в сборнике СРД-25, ноябрь 2019 г. под редакцией Е. Е. Яскевича:

Таблица 24

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 132

Скидки на цены предложений, по мнению сотрудников банковских структур на активном рынке. 1. Земельные участки под индустриальную застройку				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	С населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	12,5%	8,9%	16,1%
2	С населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	12,2%	8,7%	15,7%
3	С населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	14,8%	10,3%	19,2%
4	С населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	12,5%	8,6%	16,4%
5	С населением от 1000 тыс. чел.	11,8%	8,1%	15,4%
6	Санкт-Петербург	15,5%	10,9%	20,1%
7	Москва	-	-	-

Значения скидок на торг и границы интервалов по категориям городов

Таблица 123

Скидки на цены предложений на активном рынке. 1. Земельные участки под индустриальную застройку				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	С населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,5%	8,5%	14,5%
2	С населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	11,8%	8,1%	15,5%
3	С населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	11,1%	7,7%	14,4%
4	С населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	11,5%	8,2%	14,8%
5	С населением от 1000 тыс. чел.	11,6%	8,0%	15,1%
6	Москва	12,2%	9,1%	15,3%

119115

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	4-6 (5)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-10 (8)	4-6 (5)	9-10 (9,5)	5-7 (6)	10-12 (11)	9 – 11 (10)
Екатеринбург	5-7 (6)	7-10 (8,5)	4-5 (4,5)	6-9 (7,5)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	11-15 (12)
Краснодар	4-6 (5)	5-8 (6,5)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	4-5 (4,5)	8-10 (9)	5-6 (5,5)	9-10 (9,5)	10-12 (11)
Москва	4-6 (5)	5-7 (6)	4-7 (5,5)	7-9 (8)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	10-11 (10,5)
Новосибирск	4-6 (5)	7-9 (8)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	5-7 (6)	8-10 (9)	6-7 (6,5)	10-12 (11)	9-12 (10,5)
Ростов-на-Дону	5-7 (6)	7-9 (8)	5-7 (6)	9-11 (10)	4-6 (5)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
С.-Петербург	3-5 (4)	6-8 (7)	5-8 (6,5)	8-10 (9)	4-6 (5)	9-10 (9,5)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	10-12 (11)
Среднее по крупным городам в ноябре 2019 г.	**5,1**	**7,3**	**5,4**	**8,5**	**5,3**	**9,4**	**6,3**	**10,4**	**10,9**
	Средние города								
Владивосток	3-5 (4)	6-9 (7,5)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	5-7 (6)	8-10 (9)	7-8 (7,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Омск	4-6 (5)	6-8 (7)	5-7 (6)	9-11 (10)	5-7 (6)	9-11 (10)	6-8 (7)	10-12 (11)	11-14 (12,5)
Севастополь	6-8 (7)	9-10 (9,5)	-	10-12 (11)	-	11-12 (11,5)	-	10-13 (11,5)	12-13 (12,5)
Ставрополь	5-7 (6)	8-10 (9)	5-7 (6)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	7-8 (7,5)	10-13 (11,5)	10-12 (11)
Тамбов	5-6 (5,5)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	6-8 (7)	10-12 (11)	7-9 (8)	9-10 (9,5)	12-14 (13)
Тверь	4-5 (4,5)	6-8 (7)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	5-7 (6)	9-11 (10)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Среднее по средним городам в ноябре 2019 г.	**5,3**	**8,2**	**6,2**	**10,0**	**6,3**	**10,2**	**7,5**	**10,9**	**11,8**
	Небольшие города и населенные пункты								
Московская область в ноябре 2019 г.	4-7 (5,5)	8-12 (10)	5-7 (6)	10-13 (11,5)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	12-14 (13)	10-14 (12)

Примечание. В скобках указано среднее значение.

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

Таблица 25. Согласование корректировки на торг.

Полученные результаты	Значение	Удельный вес	Показатель	Значение
Яскевич	12%	0,7	8,4	12
Лейфер	12%[10]	0,3	3,6	

Весовые коэффициенты отображают актуальность данных, а также территориальную привязку к региону, в котором расположены объекты.

Корректировка на финансовые условия.

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору равна 0%. Корректировка на условия продажи Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. Корректировка по данному фактору равна 0%.

Корректировка на условия продажи (объем передаваемых прав)

Учитывая аналогичный объем передаваемых прав (право аренды) по объектам, корректировка по данному показателю составляет 0%.

Корректировка на дату предложения

Дата предложения объектов-аналогов является текущей. Учитывая этот факт, корректировка по данному фактору равна 0%.

Корректировка на категорию земель

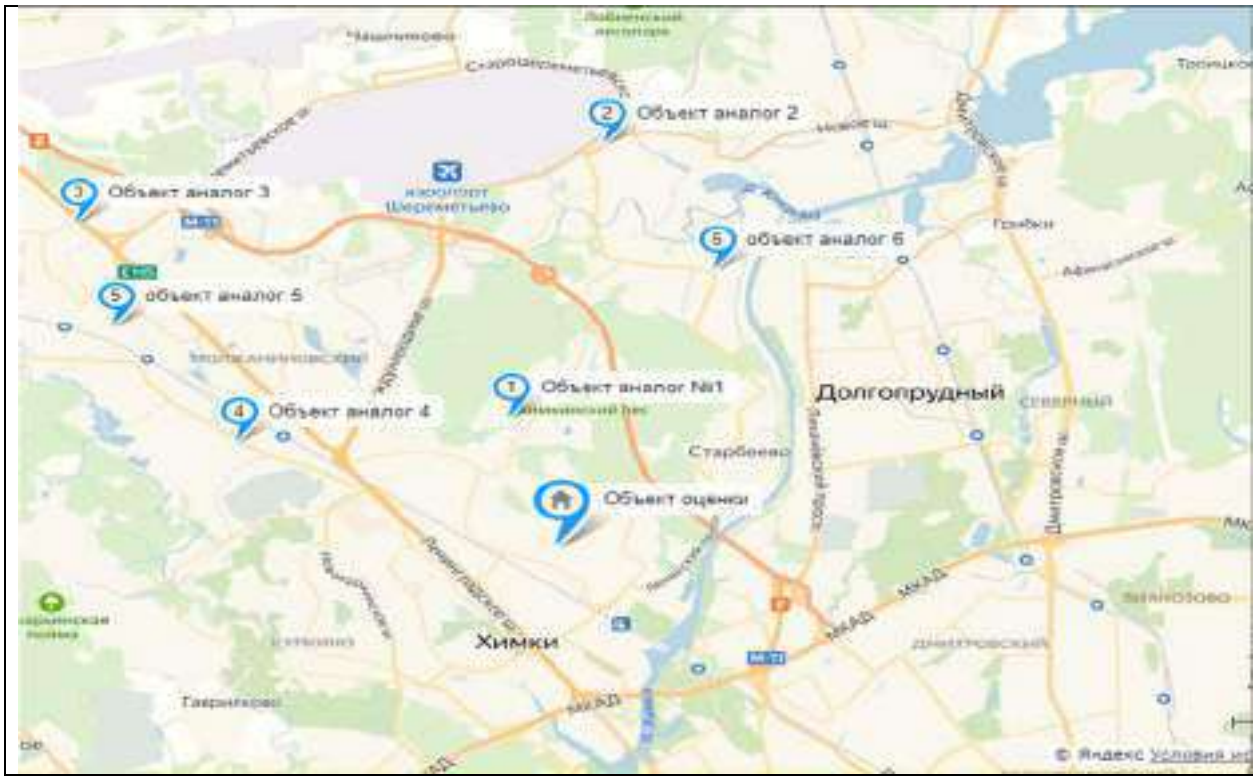
Оцениваемые земельные участки и все подобранные объекты-аналоги имеют одинаковую категорию земель. Корректировка по данному фактору составила 0%.

Корректировка на вид разрешённого использования.

Оцениваемые земельные участки и все подобранные объекты-аналоги имеют схожее разрешенное использование /функциональное назначение, учитывая данный факт корректировка по указанному параметру составляет 0%.

Корректировка на различие в местоположении.

Таблица 26. Местоположение объектов оценки и объектов аналогов.



[10] Среднее значение по данным, указанным в сборнике ((11,8+12,2)/2)

На рисунке выше приведено местоположение оцениваемых земельных участков и всех подобранных объектов-аналогов.

Таблица 27. По данным представленным в справочнике оценщика недвижимости -2018 под редакцией Лейфера Л.А

Классификация типовых территориальных зон в пределах города

Таблица 7

Типовые зоны в пределах города		код
Культурный и исторический центр	Самый дорогой район; может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города	I
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Территории бизнес- центров и крупных торговых центров	II
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	Кварталы застройки после 90-х годов современными высокоэтажными зданиями)	III
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Кварталы застройки до 90х годов среднеэтажными зданиями (6-9 этажей)	IV
Окраины городов, промзоны	Окраины городов, районы вокруг крупных промпредприятий, промзоны, территории старой застройки	V

Важное значение, относительно рассматриваемых ЗУ имеет удаленность от МКАД, в связи с этим фактором необходимо продемонстрировать удаленность каждого объекта аналога и сопоставить со значением объекта оценки, так по данным объявлений:

Таблица 28. Корректировка на удаленность от МКАД

№	Удаленность от МКАД, км (по данным объявлений)	$Y=13709x^{-0.602}$	Корректировка
ОО	4 [11]	5950,7	
ОА1	5	5202,7	1,144
ОА2	12	3071,4	1,937
ОА3	11	3236,6	1,839
ОА4	7	4248,7	1,401
ОА5	9	3652,2	1,629
ОА6	10	3427,7	1,736

Таблица 29. Корректировка на удаленность от МКАД по данным справочника СРД-25 под ред. Яскевича

1.2.2.6. Московская область. Право собственности. Производственно-складское назначение ЗУ (по офертам)

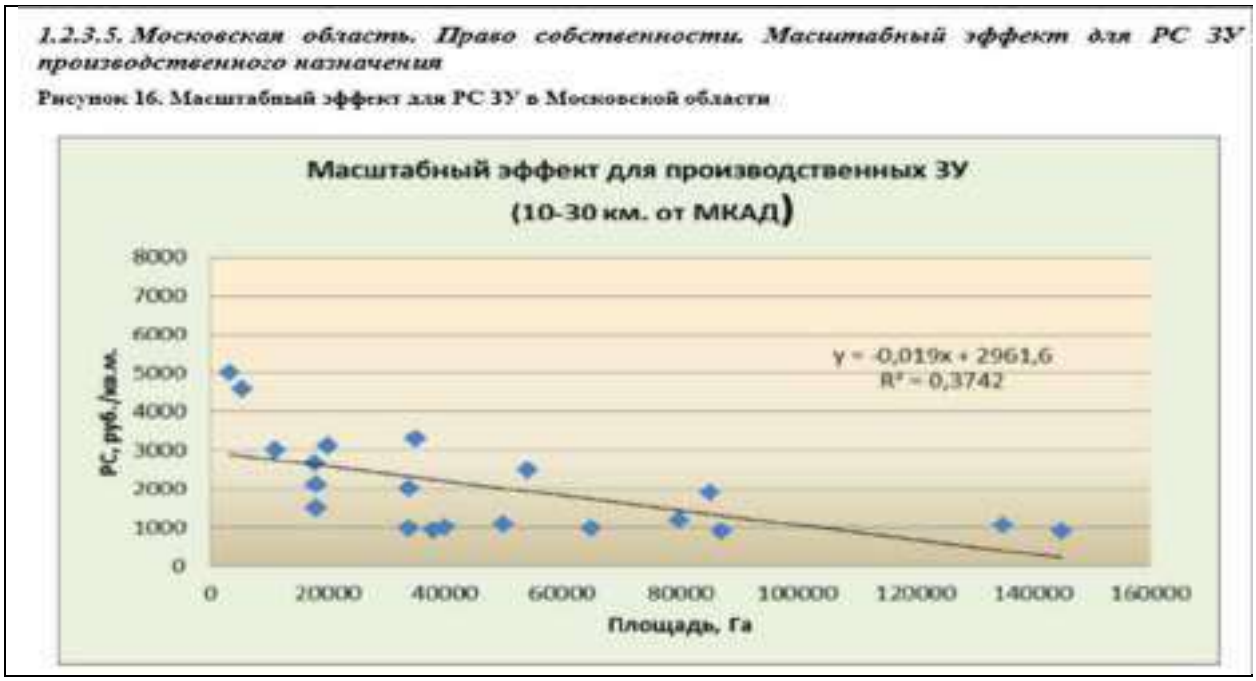
Рисунок 6. Корректировка РС ЗУ на местоположение в Московской области

[11] По данным Яндекс карты, а также сервиса https://skolkootmkad.ru/

Корректировка на различие в общей площади.

Необходимо проведение корректировки на площадь земельных участков для всех объектов-аналогов в соответствии с площадью оцениваемых земельных участков. Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки. Размер корректировки был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены на земельные участки под промышленными объектами от размера участка.

Таблица 30. Корректировки на площадь по данным СРК-2019 под ред. Яскевича



В «справочнике оценщика недвижимости -2018. Земельные участки. Часть 2. под редакцией Лейфера Л.А» минимальная площадь, ограниченная моделью, составляет 5000 кв.м., поэтой причине данные из вышеуказанного справочника не используются.

Таблица 31. Расчет корректировки на площадь по данным СРК-2019

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты аналоги					
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6
Площадь земельного участка № 1 , кв.м.	2024	5025	3000	2000	19476	94482	20326
Коэффициент, учитывающий размер участка		2923,1	2866,1	2904,6	2923,6	2591,6	1166,4
Корректировка на площадь		1,02	1,01	1,00	1,13	2,51	1,14
Площадь земельного участка № 2, кв.м.	1203	5025	3000	2000	19476	94482	20326
Коэффициент, учитывающий размер участка		2938,7	2866,1	2904,6	2923,6	2591,6	1166,4
Корректировка на площадь		1,03	1,01	1,01	1,13	2,52	1,14

Корректировка на наличие коммуникаций.

Большое влияние на стоимость оказывает степень развитости инфраструктуры. Так, участки на хорошо освоенных землеотводах ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных.

Таблица 32. Справочник оценщика недвижимости -2018. Земельные участки. Часть 2. под редакцией Лейфера Л.А

Корректировки на наличие коммуникаций для цен земельных участков, расположенных в Москве и Московской области

Таблица 62

Коммуникации		Аналог							
		Отсутствуют	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э,Г	Э, В, К, Т, Комм	Г, В, К, Т, Комм)	Э, Г, В, К, Т, Комм
Объект оценки	Отсутствуют	0%	-15%	-18%	-14%	-30%	-26%	-30%	-40%
	Э	17%	0%	-4%	1%	-18%	-14%	-17%	-30%
	Г	22%	4%	0%	5%	-15%	-10%	-14%	-26%
	В, К, Т, Комм	16%	-1%	-5%	0%	-19%	-15%	-18%	-30%
	Э,Г	43%	22%	17%	23%	0%	5%	1%	-14%
	Э, В, К, Т, Комм	36%	16%	11%	17%	-5%	0%	-4%	-18%
	Г, В, К, Т, Комм	42%	21%	16%	22%	-1%	4%	0%	-15%
	Э, Г, В, К, Т, Комм	66%	42%	36%	43%	16%	22%	17%	0%

Таблица 33. Корректировка на наличие коммуникаций

№	Удаленность от МКАД, км (по данным объявлений)	Корректировка
ОО	электричество, водоснабжение, канализация	
ОА1	Возможность подключения электричества, газ, водоснабжение, канализация	1,36
ОА2	Имеются	1
ОА3	Возможность подключения электричества, газ. Канализация и водоснабжение имеются	1,17
ОА4	Возможность подключения электричества, газ, водоснабжение, канализация	1,36
ОА5	Возможность подключения электричества, газ, водоснабжение, канализация	1,36
ОА6	Имеются	1

Корректировка на доступность (обособленность территории).

Корректировка на доступность к земельному участку предполагает свободный въезд с дорогой общего пользования/смежной к ней. Учитывая, что доступ к оцениваемым ЗУ обеспечивается через ЗУ с кадастровым номером 50:10:0010302:66, который не принадлежит собственникам оцениваемых объектов (Оценщиком была запрошена выписка из ЕГРН, в соответствии с которой собственником данного ЗУ является ООО «Ремстрой» ИНН: 7810592580):

Таблица 34. Справочник оценщика недвижимости -2018. Земельные участки. Часть 1. под редакцией Лейфера Л.А

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов

Таблица 102

Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку со свободным подъездом к удельной цене аналогичных участков с затрудненным подъездом (подъездом через соседние участки или в объезд)				
№	Категория города	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	С населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,20	1,12	1,28
2	С населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,21	1,11	1,30
3	С населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	1,20	1,12	1,28
4	С населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	1,21	1,14	1,27
5	С населением от 1000 тыс. чел.	1,19	1,12	1,26
6	Москва	1,19	1,13	1,24

Учитывая вышеизложенное, корректировка по данному параметру принимается на уровне 0,833 для всех объектов аналогов.

Корректировка на инженерно-геологические условия (физические характеристики объекта).

Учитывая, что участки имеет схожий по своей структуре рельеф, корректировка по данному параметру не вводится.

Корректировка на наличие ж/д путей.

Учитывая отсутствия ж/д путей на оцениваемых ЗУ, так же как и у объектов аналогов, корректировка не проводится.

<u>Расчет рыночной (справедливой) стоимости земельных участков.</u>

Таблица 35. Внесение корректировок и определение рыночной (справедливой) стоимости ЗУ №1 в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты аналоги					
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6
Площадь земельного участка, м.кв.	1 544	5025	3000	2000	19476	94482	20326
Стоимость предложения всего, руб.		12000000	10500000	9000000	48750000	246500000	81304000
Стоимость 1 кв.м.		2388	3500	4500	2503	2609	4000
Корректировка на уторгование		0,88	0,88	0,88	0,88	0,88	0,88
Скорректированная стоимость, руб.		2101,5	3080,0	3960,0	2202,7	2295,9	3520,0
Финансовые условия	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на финансовые условия продажи		1	1	1	1	1	1
Условия продажи	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на условия продажи		1	1	1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		2101,5	3080,0	3960,0	2202,7	2295,9	3520,0
Дата предложения	текущая	текущая	текущая	текущая	текущая	текущая	текущая
Корректировка на дату предложения		1	1	1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		2101,5	3080,0	3960,0	2202,7	2295,9	3520,0
Местоположение	4 км	5 км	12 км	11 км	7 км	9 км	10 км
Корректировка на местоположение		1,144	1,937	1,839	1,401	1,629	1,736
Скорректированная стоимость, руб.		2404,1	5966,0	7282,4	3086,0	3740,0	6110,7
Категория земли	ЗНС	ЗНС	ЗНС	ЗНС	ЗНС	ЗНС	ЗНС
Корректировка на категорию земли		1	1	1	1	1	1
Вид разрешенного использования	Пром. назаачения	Пром. назаачения	Пром. назаачения	Пром. назаачения	Пром. назаачения	Пром. назаачения	Пром. назаачения
Корректировка на вид разрешенного использования		1	1	1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		2404,1	5966,0	7282,4	3086,0	3740,0	6110,7
Корректировка на площадь ЗУ		1,02	1,01	1,00	1,13	2,51	1,14
Скорректированная стоимость, руб.		2452,2	6025,6	7282,4	3487,2	9387,4	6966,2
Коммуникации	Э,В,К	возможность подключения	имеются	К,В, Э возможность	возможность подключения	возможность подключения	имеются
Корректировка на коммуникации		1,36	1	1,17	1,36	1,36	1
Скорректированная стоимость, руб.		3335,0	6025,6	8520,5	4742,6	12766,9	6966,2

Корректировка на доступность		0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83
Скорректированная стоимость, руб.		2768,0	5001,3	7072,0	3936,3	10596,5	5782,0
Корректировка на инженерно-геологические условия		1	1	1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		2768,0	5001,3	7072,0	3936,3	10596,5	5782,0
Совокупная корректировка		1,16	1,43	1,57	1,57	4,06	1,45
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)		0,86	0,70	0,64	0,64	0,25	0,69
Вес объекта аналога с учетом коэффициента соответствия		0,23	0,19	0,17	0,17	0,07	0,18
Итого рыночная (справедливая) стоимость, руб./м2	5168,6	633,0	927,7	1192,8	663,5	691,5	1060,2
Итого рыночная (справедливая) стоимость, округленно ,руб./м2	5169						
Площадь объекта оценки, м2	2024						
Итого рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки, округленно, руб.	10 461 321						

Таблица 36. Внесение корректировок и определение рыночной (справедливой) стоимости ЗУ №1 в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты аналоги					
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6
Площадь земельного участка, м.кв.	1 544	5025	3000	2000	19476	94482	20326
Стоимость предложения всего, руб.		12000000	10500000	9000000	48750000	246500000	81304000
Стоимость 1 кв.м.		2388	3500	4500	2503	2609	4000
Корректировка на уторгование		0,88	0,88	0,88	0,88	0,88	0,88
Скорректированная стоимость, руб.		2101,5	3080,0	3960,0	2202,7	2295,9	3520,0
Финансовые условия	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка на финансовые условия продажи		1	1	1	1	1	1
Условия продажи	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на условия продажи		1	1	1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		2101,5	3080,0	3960,0	2202,7	2295,9	3520,0
Дата предложения	текущая	текущая	текущая	текущая	текущая	текущая	текущая

Корректировка на дату предложения		1	1	1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		2101,5	3080,0	3960,0	2202,7	2295,9	3520,0
Местоположение							
Корректировка на местоположение		1,144	1,937	1,839	1,401	1,629	1,736
Скорректированная стоимость, руб.		2404,1	5966,0	7282,4	3086,0	3740,0	6110,7
Категория земли	ЗНС	ЗНС	ЗНС	ЗНС	ЗНС	ЗНС	ЗНС
Корректировка на категорию земли		1	1	1	1	1	1
Вид разрешенного использования	Пром. назаачения	Пром. назаачения	Пром. назаачения	Пром. назаачения	Пром. назаачения	Пром. назаачения	Пром. назаачения
Корректировка на вид разрешенного использования		1	1	1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		2404,1	5966,0	7282,4	3086,0	3740,0	6110,7
Корректировка на площадь ЗУ		1,03	1,01	1,01	1,13	2,52	1,14
Скорректированная стоимость, руб.		2465,0	6036,1	7320,2	3499,4	9422,6	6972,8
Коммуникации	Э,В,К	возможность подключения	имеются	К,В, Э возможность	возможность подключения	возможность подключения	имеются
Корректировка на коммуникации		1,36	1	1,17	1,36	1,36	1
Скорректированная стоимость, руб.		3352,4	6036,1	8564,6	4759,2	12814,7	6972,8
Корректировка на доступность		0,83	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83
Скорректированная стоимость, руб.		2782,5	5010,0	7108,6	3950,2	10636,2	5787,4
Корректировка на инженерно-геологические условия		1	1	1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		2782,5	5010,0	7108,6	3950,2	10636,2	5787,4
Совокупная корректировка		1,17	1,43	1,58	1,58	4,08	1,45
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)		0,86	0,70	0,63	0,63	0,25	0,69
Вес объекта аналога с учетом коэффициента соответствия		0,23	0,19	0,17	0,17	0,07	0,18
Итого рыночная (справедливая) стоимость, руб./м2	5186,2	635,1	930,9	1196,8	665,7	693,9	1063,8
Итого рыночная (справедливая) стоимость, округленно ,руб./м2	5186						
Площадь объекта оценки, м2	1203						
Итого рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки, округленно, руб.	6239008						

5.2. Определение рыночной (справедливой) стоимости объектов оценки №3 и №4 в рамках сравнительного подхода.

Этап 1. Изучаются состояние и тенденции развития рынка недвижимости и особенно того сегмента, к которому принадлежат оцениваемые объекты недвижимости. Выявляются объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с оцениваемым (объекты-аналоги). Сопоставимые объекты должны относиться к одному сегменту рынка недвижимости, и сделки с ними осуществляться на типичных для данного сегмента условиях. При любом анализе сопоставимых данных важно, чтобы объекты имущества, по которым собираются сопоставимые данные, имели характеристики, аналогичные оцениваемому имуществу.

В процессе реализации 1-го этапа применения метода прямого сравнения продаж Оценщиком были изучены предложения к продаже земельных участков в г. Химки из следующих источников:

- Интернет-источники: https://www.avito.ru/, http://irr.ru/, http://www.domofond.ru/; https:/cian.ru и иные сайты отображающиеся по соответствующему запросу на покупку производственно-складского помещения/здания с характеристиками, аналогичными объекту оценки;
- Официальный источник Росреестра (мониторинг данных о сделках- https://portal.rosreestr.ru/wps/portal/p/is/cc_informSections/ais_mrn).

В результате реализации были выявлены следующие объекты-аналоги с учетом принципа достаточности (в анализе предложений в части 3, предложение №1 и №5 не имеет четких характеристик по площади, в том числе удельный вес объектов, входящих в состав объекта аналога, предложение №7 не имеет данных о площади ЗУ, а так же правами, которыми продавец располагает относительно объекта аналога) и соответствия объектам оценки:

Таблица 37. Объекты аналоги

№ п/п	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
местоположение	Химки, мкр. Подрезково, Кирилловка квартал, вл2с1	Химки, мкр. Старые Химки, ул. Заводская, 1	Химки, Заводская ул., 15/2
Площадь ЗУ, кв.м	5000	18000	18114
Площадь зданий, кв.м.	3822,7	6000	10000
Количество объектов	4	3	1
Стоимость предложения	100000000	180000000	200000000
Стоимость 1 кв.м.	26159,5	30000,0	20000
Источник информации	https://khimki.cian.ru/sale/commercial/227022858/	https://khimki.cian.ru/sale/commercial/224220948/	https://www.avito.ru/himki/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennyy_obekt_10000kv.m_1.8ga_g._himki_1774966871
Текст объявления	Предлагается на продажу производственно-складская база в 10 км от МКАД по Ленинградскому шоссе рядом с трассой (р-н Подрезково). На огороженной территории 0,5га расположены три производственно-складских и один административно-складской корпус общей площадью 3822,7м2, в том числе 3000 м2 капитальных, теплых производственно-складских помещений(из них 450м2 на пандусе), Н=4-8м.; 550 м2 административный этаж ; 250м2 мансарда(подходит в т.ч. и под производственно-складские	Продается производственно-складская база, общей площадью 6000 кв.м в составе: Здание офисно-производственное площадью 1360 кв.м, отапливаемое: Здание 2х этажное (пищевое производство), площадью 919 кв.м с пристройкой: Здание 3х этажное офисно -производственное, площадью 3725 кв.м из них на 1этаже производственная площадь примерно 1500 кв.м, высота потолков 8 м, тельфер 1 тн, 4 ворот, отапливаемый, на 2 этаже 800 кв.м производственной площади, высота потолков 3 м, дневное освещение. К объекту	Продам производственный объект в г. Химки улица Заводская 15/2 Земельный участок 1.8 Га. Земли промышленности. Объект занесен в ген. план развития города. Все документы готовы к продаже .Кадастровый номер 50:10:0010304:190. Цена договорная

	цели). На объекте имеется 10 прямых телефонных линий, интернет, 100 кВт, центральная вода, автономные: отопление и канализация(септик), пункт охраны, 2-е ворот, удобный подъезд еврофур. Территория забетонирована. Земельный участок и здания находятся в собственности.	подведены все центральные коммуникации: отопление, канализация,водопровод-центральные, эл-во 100 Квт возможно увеличить (получены ТУ на 250 Квт). Площадь земельного участка 1,8 га. За территорией проходит ж\д ветка. Собственник юр.лицо на УСН, обременений нет. Территория огорожена, свой отдельный въезд. Елена	
Дата предложения	05.03.2020	03.05.2020	19.02.2020
Назначение	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Категория (заявленный класс)	В+	В+	В
Наличие объектов на территория комплекса в т.ч.:			
Наличие административных помещений	+	+	+
Наличие складских помещений	+	+	+
Наличие производственных помещений	+	+	+
Наличие асфальтированной площадки	+	+	+
Наличие оборудования для выработки э/э	-	-	-
Наличие оборудования для выработки отопления	+	-	-
Наличие на территория доступа к коммуникациям в т.ч.:			
Наличие доступа к э/э	+	+	+
Наличие газоснабжения	+	+	+
Вотоотведение и водоподача	+	+	+
Наличие ж/д путей	-	-	-
Высотность относительно объекта оценки	4-8	3-8	Соответствует
Техническое состояние	Удовлетворительное. Типовой ремонт	Удовлетворительное. Типовой ремонт	Удовлетворительное. Типовой ремонт
Транспортная доступность	Свободный доступ	Свободный доступ	Свободный доступ
Вид права ОКС	собственность	собственность	собственность
Вид права ЗУ	собственность	собственность	собственность
Соответствие принципу НИЭ	+	+	+
Вид информации	Предложение	Предложение	Предложение
№ п/п	Аналог 4		
местоположение	Химки, микрорайон Сходня, Горная улица, 24		
Площадь ЗУ, кв.м	15000		
Площадь зданий, кв.м.	7000		
Количество объектов	- (3)		
Стоимость предложения	180000000		
Стоимость 1 кв.м.	25 714		

Источник информации	https://realty.yandex.ru/offer/3898369056680594432/
Текст объявления	Производственно-складской комплекс расположен на севере в 11 км от МКАД по Ленинградскому шоссе. Общая площадь 7000 кв.м. Класс В. Общая площадь земельного участка 1,5 Га, участок в собственности. Высота потолков до 12 метров. Электрическая мощность: 160 кВт, есть возможность увеличения до 1 мВт. Полы с антипылевым покрытием, нагрузка на пол 6 тонн/кв.м. Коммуникации: отопление, электричество, вода, канализация. Ворота докового типа и нулевого уровня. Помещения оборудованы докшелтерами и доклевеллерами. Удобная транспортная доступность, 1,5 км. до Ленинградского шоссе, прямой выезд. Огороженная и охраняемая территория, охрана, видеонаблюдение, доступ 24/7. Стоимость продажи 180 000 000 рублей.
Дата предложения	05.03.2020
Назначение	3-10
Категория (заявленный класс)	В
Наличие объектов на территория комплекса в т.ч.:	
Наличие административных помещений	+
Наличие складских помещений	+
Наличие производственных помещений	+
Наличие асфальтированной площадки	+
Наличие оборудования для выработки э/э	-
Наличие оборудования для выработки отопления	-
Наличие на территория доступа к коммуникациям в т.ч.:	
Наличие доступа к э/э	+
Наличие газоснабжения	-
Вотоотведение и водоподача	+
Наличие ж/д путей	-
Высотность относительно объекта оценки	Соответствует
Техническое состояние	Хорошее. Типовой ремонт
Транспортная доступность	Свободный доступ
Вид права ОКС	собственность
Вид права ЗУ	собственность
Соответствие принципу НИЭ	+
Вид информации	Предложение

Этап 2. Как было указано выше в Настоящем отчете на этом этапе определяются единицы и элементы сравнения оцениваемого недвижимого имущества. Единицы сравнения определяются из

числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей (например, цена за единицу площади или объема, отношение единицы дохода к цене и т. п.). Выбор единиц сравнения обосновывается. На различных сегментах рынка недвижимости используются разные единицы сравнения. Типичные единицы сравнения:

- цена за 1 кв. м. общей площади;
- цена за 1 сот. общей площади;
- цена за 1 га. общей площади.

Далее выделяются необходимые элементы сравнения.

Элементы сравнения характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов.

К элементам сравнения относят те характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов.

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, согласно п. 22е ФСО №7, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Корректировка на права собственности есть не что иное, как разница между рыночной и договорной арендной платой, поскольку и полное право собственности определяется при рыночной арендной плате и доступном текущем финансировании. Таким образом, отличия могут быть в передаваемом праве собственности, либо имущественном праве арендодателя. Так же наличие обременений может существенно отразиться на стоимости.

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

Возможными вариантами финансирования могут быть как типичные для данного сегмента рынка, так и не типичные варианты. К нетипичным могут относиться такие варианты, как оплата в рассрочку, ипотечный кредит, оплата наличными и т. п.

Условия продажи (предложения)

Условия могут быть как соответствующие рынку, так и нерыночные (если продавцу срочно требуются деньги, цена может быть ниже рыночной; финансовые, корпоративные или родственные связи могут снизить стоимость). Время продажи также влияет на стоимость недвижимости. Время продажи – один из основных элементов сравнения сопоставимых продаж, необходимо знать тенденции изменения цен на рынке недвижимости с течением времени.

Условия рынка

Данный элемент сравнения предполагает корректировку к цене предложения на результаты возможного торга между продавцом и покупателем для земельных участков, относящихся к единым объектам-аналогам оцениваемого единого объекта недвижимости, и для зданий, относящихся к

единым объектам-аналогам оцениваемого единого объекта недвижимости. Кроме того, для внесения корректировки на данную характеристику в цену продажи объекта-аналога необходимо знать тенденции изменения цен на рынке недвижимости с течением времени.

Местоположение объекта

Корректировка на местоположение требуется, если характеристики местоположения оцениваемого и сопоставимых объектов различаются. При наличии значительных расхождений необходимо исключить объект недвижимости из числа сопоставимых. Местоположение может зависеть не только от расстояния между объектами, но и от стиля окружения.

Физические характеристики объекта

Физические различия включают размер здания, качество строительства, архитектурный стиль, строительные материалы, возраст и состояние здания, функциональную полезность, размер земельного участка и площадь его застройки, привлекательность, благоустройство и удобства, экологию участка. Поправка на любое из физических различий определяется вкладом этого различия в стоимость, а не затратами на его создание и демонтаж.

Экономические характеристики

Указанные характеристики включают все характеристики объекта, которые влияют на его доход. Обычно этот элемент сравнения используют при оценке доходных объектов. Характеристики, влияющие на доход, включают эксплуатационные расходы, качество управления, надежность арендаторов, арендные скидки, условия договора аренды, срок окончания аренды, варианты продления аренды, а также условия договора аренды, например, о возмещении расходов.

3-й этап. На выявленные различия между оцениваемым имуществом и объектами-аналогами по каждому указанному выше элементу сравнения вносятся поправки к ценам продаж (предложения) аналогов.

Алгоритм и механизм реализации данного этапа подробно расписан в главе 5.2. настоящего отчета.

По мнению Оценщика, объявленные цены продажи должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом их снижения во время торгов. Следует отметить, что в текущих экономических условиях России, методы, предусмотренные сравнительным подходом, имеют ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако на сегодняшний день за последние полтора года отсутствуют зарегистрированные сделки. Наиболее доступными, являются данные о ценах предложений аналогичных объектов, выставленных на свободную продажу. Корректировка на торг определялась на основании данных, приведенных в справочнике оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов под ред. Лейфер Л.А. в сопоставлении с данными приведенными в сборнике СРД-25, ноябрь 2019 г. под редакцией Е. Е. Яскевича:

Таблица 38. Корректирующие коэффициенты по данным справочника Лейфер Л.А.(данные экспертов-сотрудников банка и экспертов- оценщиков

13.2.2. Коллективное мнение экспертов-сотрудников банков

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

Таблица 199

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,2%	10,4%	12,0%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	10,7%	9,7%	11,6%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	11,6%	10,7%	12,5%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,1%	13,7%	16,5%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,9%	11,0%	12,8%

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 188

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,9%	7,9%	16,0%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	11,0%	6,9%	15,1%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,8%	8,6%	17,1%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,6%	10,6%	20,5%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,6%	7,6%	15,6%

Среднее значение по данным, приведенным в справочнике Лейфера (по данным двух опросов) составляет 11,55%

Таблица 39. Корректирующие коэффициенты по данным справочника Яскевича

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	4-6 (5)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-10 (8)	4-6 (5)	9-10 (9,5)	5-7 (6)	10-12 (11)	9 – 11 (10)
Екатеринбург	5-7 (6)	7-10 (8,5)	4-5 (4,5)	6-9 (7,5)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	11-13 (12)
Краснодар	4-6 (5)	5-8 (6,5)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	4-5 (4,5)	8-10 (9)	5-6 (5,5)	9-10 (9,5)	10-12 (11)
Москва	4-6 (5)	5-7 (6)	4-7 (5,5)	7-9 (8)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	10-11 (10,5)
Новосибирск	4-6 (5)	7-9 (8)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	5-7 (6)	8-10 (9)	6-7 (6,5)	10-12 (11)	9-12 (10,5)
Ростов-на-Дону	5-7 (6)	7-9 (8)	5-7 (6)	9-11 (10)	4-6 (5)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
С.-Петербург	3-5 (4)	6-8 (7)	5-8 (6,5)	8-10 (9)	4-6 (5)	9-10 (9,5)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	10-12 (11)
Среднее по крупным городам в ноябре 2019 г.	**5,1**	**7,3**	**5,4**	**8,5**	**5,3**	**9,4**	**6,3**	**10,4**	**10,9**
Средние города									
Владивосток	3-5 (4)	6-9 (7,5)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	5-7 (6)	8-10 (9)	7-8 (7,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Омск	4-6 (5)	6-8 (7)	5-7 (6)	9-11 (10)	5-7 (6)	9-11 (10)	6-8 (7)	10-12 (11)	11-14 (12,5)
Севастополь	6-8 (7)	9-10 (9,5)	-	10-12 (11)	-	11-12 (11,5)	-	10-13 (11,5)	12-13 (12,5)
Ставрополь	5-7 (6)	8-10 (9)	5-7 (6)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	7-8 (7,5)	10-13 (11,5)	10-12 (11)
Тамбов	5-6 (5,5)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	6-8 (7)	10-12 (11)	7-9 (8)	9-10 (9,5)	12-14 (13)
Тверь	4-5 (4,5)	6-8 (7)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	5-7 (6)	9-11 (10)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Среднее по средним городам в ноябре 2019 г.	**5,3**	**8,2**	**6,2**	**10,0**	**6,3**	**10,2**	**7,5**	**10,9**	**11,8**
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в ноябре 2019 г.	4-7 (5,5)	8-12 (10)	5-7 (6)	10-13 (11,5)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	12-14 (13)	10-14 (12)

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

Таблица 40. Согласование скидки на торг.

Полученные результаты	Значение	Удельный вес	Показатель	Значение
Яскевич	13%	0,5	6,5	12,3
Лейфер	11,55%	0,5	5,8	

Весовые коэффициенты отображают актуальность данных, а также территориальную привязку к региону, в котором расположены объекты.

Корректировка на финансовые условия.

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору равна 0%. Корректировка на условия продажи Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. Корректировка по данному фактору равна 0%.

Корректировка на условия продажи (объем передаваемых прав)

Учитывая аналогичный объем передаваемых прав (право собственности) по объектам, корректировка по данному показателю составляет 0%.

Корректировка на объем передаваемых прав ЗУ.

Учитывая, что объем передаваемых прав на ЗУ у подобранных аналогов не отличается, необходимость во внесении соответствующих корректировок отсутствует.

Корректировка на дату предложения

Дата предложения объектов-аналогов является текущей, все объявления обновлены на сайте. Учитывая этот факт, корректировка по данному фактору равна 0%.

Корректировка на категорию земель

Оцениваемые земельные участки и все подобранные объекты-аналоги имеют одинаковую категорию земель. Корректировка по данному фактору составила 0%. Данная корректировка была бы учтена в корректировке на обеспеченность ЗУ.

Корректировка на назначения и вид разрешённого использования.

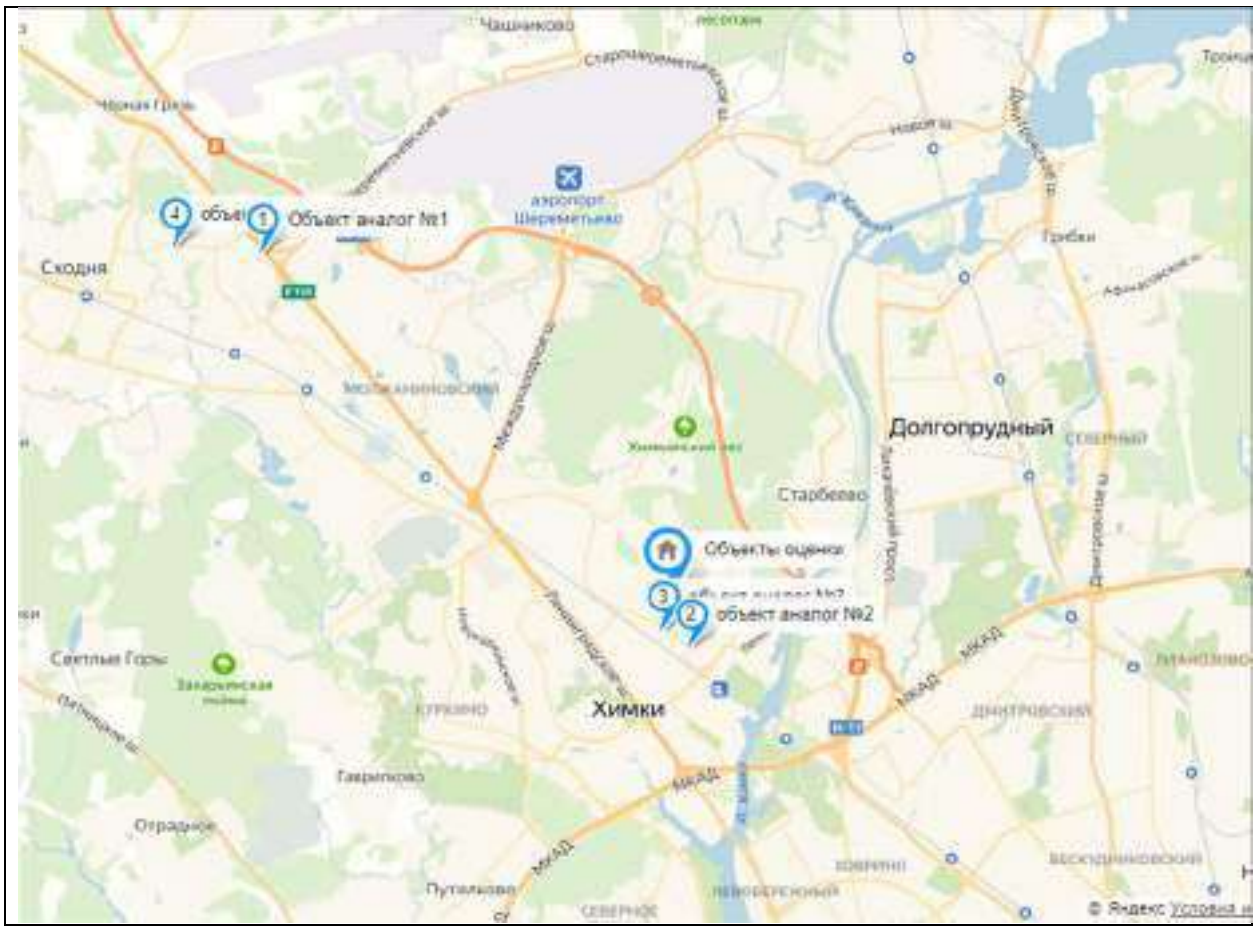
Зачастую ввиду ограниченности рынка производственных комплексов определенного назначения оценщик вынужден использовать в качестве аналогов комплексы иного назначения. В выборке по аналогам все объекты имеют сходное назначение, а так же вид разрешенного использования, в связи с этим корректировка не проводится.

Корректировка на различие в местоположении.

В качестве элементов сравнения по данному параметру выступают:

- расположение в территориальной зоне города;
- удаленность от МКАД;
- наличие ж/д путей на территории объекта или смежной к нему;
- доступность объекта
- наличие ограждающей территории.

Таблица 41. Местоположение объектов аналогов и объектов оценки



В таблице выше приведено расположение объектов аналогов относительно объектов оценки.

Учитывая, что объекты оценки и объекты аналоги расположены в схожих территориальных зонах (район пром. предприятий и район крупных автомагистралей), корректировка на элемент сравнения в части местонахождения в пределах города не проводится по «Зоновой» принадлежности.

Важное значение, относительно рассматриваемых ЗУ имеет удаленность от МКАД, в связи с этим фактором необходимо продемонстрировать удаленность каждого объекта аналога и сопоставить со значением объекта оценки, так по данным объявлений:

Таблица 42. Внесение корректировок по элементу сравнения – удаленность от МКАД

№	Удаленность от МКАД, км (по данным объявлений)	$Y=40,18\ x^{-0.21}$	Корректировка
ОО	4 [12]	30,03	
ОА1	10	24,77	1,21
ОА2	4	30,03	1,00
ОА3	4	30,03	1,00
ОА4	11	24,28	1,24

[12] По данным Яндекс карты, а также сервиса https://skolkootmkad.ru/

Таблица 43. Корректировка по данным сборника СРК-2019 под редакцией Яскевича

Рисунок 37. Изменение удельной стоимости производственно – складских помещений в Московской области при удалении от МКАД

Корректировка на наличие железнодорожной ветки.

Железнодорожные пути являются обслуживающим сооружением объектов производственно-складской недвижимости. Как правило, наличие ж/д путей является фактором, повышающим стоимость объекта недвижимости.

Учитывая отсутствие железнодорожной ветки на оцениваемом объекте, так же как и у объектов аналогов, корректировка по данному параметру не вводится.

Корректировка на наличие ограждений.

Учитывая, что оценке подлежит не группа зданий расположенных на территории производственных зданий, а так же, что объекты являются огороженными (либо отдельная территория либо смежными зданиями с ограниченной территорией), то корректировка по данному параметру не вводится.

Корректировка на доступность (обособленность территории).

Корректировка на доступность к земельному участку, на котором расположена производственная база предполагает въезд с дорогой общего пользования/смежной к ней. Однако необходимо отметить, что данная база, расположена на ЗУ, не предполагающая свободных территорий, а территория приграничная к объектам оценки, является территорией другого собственника (о чем было указано в п.5.2. настоящего отчета), таким образом, необходимо внести соответствующие корректировки:

Таблица 44. По данным, приведенным в справочнике оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов под ред. Лейфер Л.А

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 62

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,88	0,87	0,89
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом	0,88	0,87	0,89

Учитывая, что к объектам аналогам имеется свободный доступ, то корректировка на данному элементу сравнения составит 0,88 для всех объектов-аналогов.

Физические характеристики объекта.

Корректировка на различие в общей площади.

Данная корректировка проводится по данному параметру на основании данных, приведенных в «справочнике оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов под ред. Лейфер Л.А» в сопоставлении с данными, приведенными в сборнике СРК-2019 под редакцией Яскевича.

Таблица 45. Данные корректирующих коэфициентов

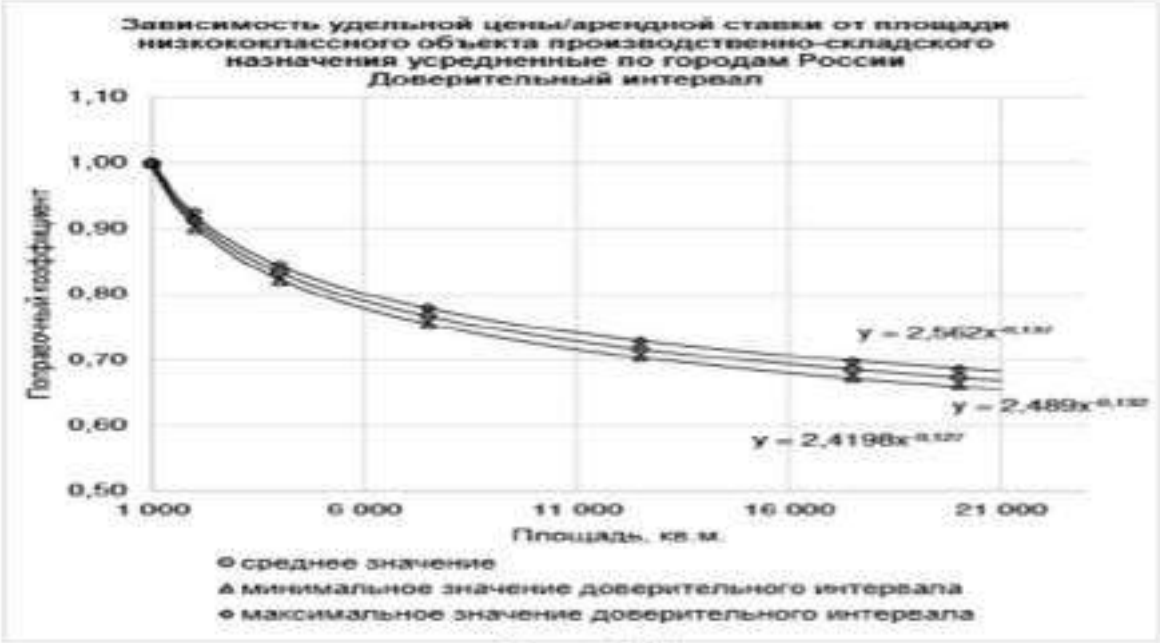


Рис. 62[19]

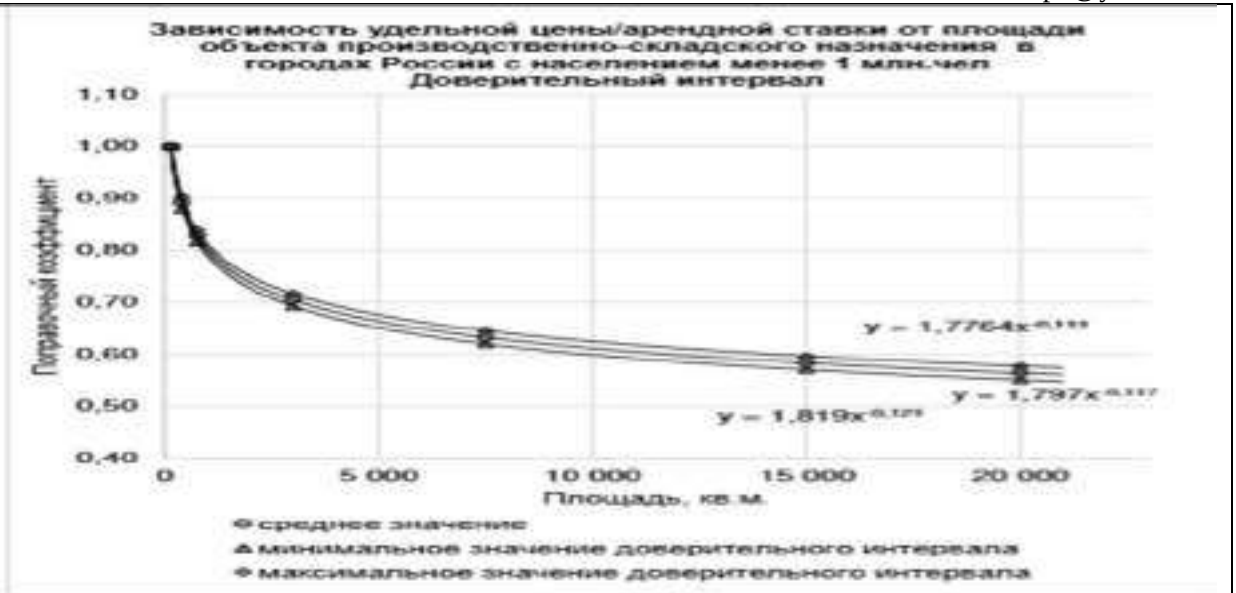


Рис. 56[13]

1.3.2.5. Масштабный эффект для производственно-складских площадей класса «В-С» в Москве

Рисунок 48. Масштабный эффект для удельной стоимости производственно-складских площадей класса «В-С» в Москве

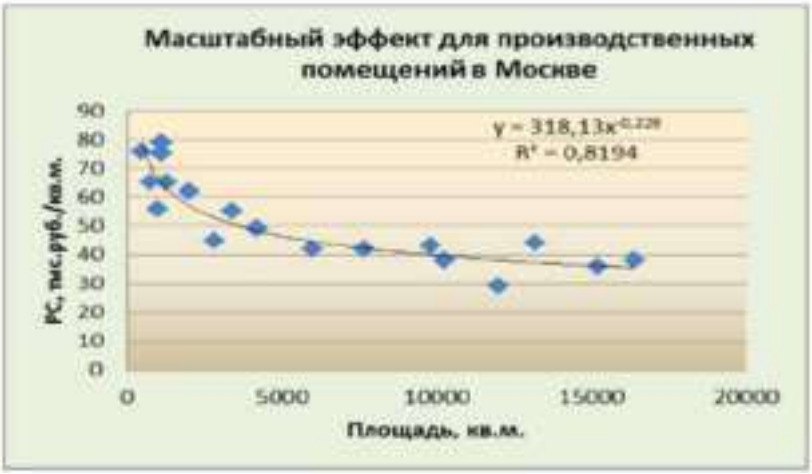


Таблица 46. Расчеты вносимых корректировок

	Яскевич	318,13	-0,226		Лейфер1	2,489	-0,132	Лейфер2	1,797	-0,117	значение коэфициента	
	площадь			вес			вес			вес		
ОО 1	3166,2	51,46156			0,859			0,700				
1	3822,7	49,31613	1,04	0,33	0,838	1,03	0,33	0,685	1,02	0,33	1,03	
2	6000	44,5392	1,16	0,33	0,789	1,09	0,33	0,649	1,08	0,33	1,11	
3	10000	39,68301	1,30	0,33	0,738	1,16	0,33	0,612	1,14	0,33	1,20	
4	7000	43,01426	1,20	0,33	0,774	1,11	0,33	0,638	1,10	0,33	1,13	
	площадь											
ОО 2	1249,9	61,4908		0,33	0,971		0,33	0,780		0,33		
1	3822,7	49,31613	1,29	0,33	0,838	1,16	0,33	0,685	1,14	0,33	1,20	
2	6000	44,5392	1,43	0,33	0,789	1,23	0,33	0,649	1,20	0,33	1,29	
3	10000	39,68301	1,60	0,33	0,738	1,32	0,33	0,612	1,28	0,33	1,40	
4	7000	43,01426	1,48	0,33	0,774	1,26	0,33	0,638	1,22	0,33	1,32	

Корректировка на тип помещения.

Данная корректировка проводится из расчета встроенное помещение или отдельно стоящее, учитывая то, что все производственные базы располагаются обособлено на земельном участке, то корректировка по данному элементу не проводится.

Корректировка на наличие отопления.

Обеспеченность объекта коммуникациями, очевидно увеличивает стоимость объекта, а так же способствует диверсификации использования объекта.

Учитывая факт наличия инженерных коммуникаций для отапливания комплекса, а так же наличие отопительных систем у объектов-аналогов, оценщиком принято решение не водить корректирующих значений.

Корректировка на наличие коммуникаций.

Большое влияние на стоимость оказывает степень развитости инфраструктуры. Так, участки на хорошо освоенных землеотводах ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных. Оцениваемые участки и все подобранные объекты-аналоги обладают одинаковой возможностью подключения к центральным коммуникациям города, а так же имеют локально-проведенные коммуникации, следовательно, корректировка по данному параметру составила 0%.

Корректировка на физическое состояние объектов.

Очевидно, что критерием физического состояния объектов оценки является физический износ, который обуславливает потерю эксплуатационных качеств объекта.

Несмотря на разницу в износе, указанном в технических паспортах на объекты оценки, на текущий момент объекты оценки находятся в удовлетворительном состоянии, здания требует проведения капитального (по данным Заказчика, а так же выявлено при осмотре) в связи с этим необходимо внести соответствующие корректировки:

Таблица 47. справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов под ред. Лейфер Л.А

Матрицы коэффициентов

Таблица 140

цены производственно-складских объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,23	1,75
	удовл.	0,81	1,00	1,41
	неудовл.	0,57	0,71	1,00

Таблица 48. Корректировка на состояние

№	Состояние	Корректировка
ОО№3,4	Удовлетворительное	
ОА1	Удовлетворительное	1
ОА2	Удовлетворительное	1
ОА3	Удовлетворительное	1
ОА4	Хорошее	0,81

Корректировка на назначение частей производственно-складского здания.

Как правило в состав объекта оценки входят объекты с разным функциональным назначением (административно-бытовые, производственные, складские), при этом доли площадей по объектам оценки и объектам аналогам отличаются для чего необходимо вносить соответствующие корректировки.

Учитывая тот факт, что не во всех объявлениях, в которых представлены объекты аналоги возможно должным образом установить размер офисных площадей, Оценщиком принято решение не проводить корректировку по данному параметру, так же ссылаясь на тот факт, что все производственно-складские объекты схожи по структуре площадей, выполняющим определенные функции. Производственно-складское здание может иметь разную специализацию, однако всегда будут площади, в которых осуществляется процесс изготовки (производства) продукции, объект,

где осуществляется хранение данной продукции, а так же отдельные объекты для хранение материалов. Данную логику можно применить и к офисным помещениям в общей доле. В связи с вышеизложенным корректировка по данному параметру не применяется.

Корректировка на материал стен.

Материал стен объекта недвижимости является одним из наиболее значимых ценообразующих факторов для потенциальных покупателей. Этот фактор влияет на долговечность службы объекта, экологичность, на его тепло и шумоизоляционные характеристики.

Корректирующие коэффициенты, рассчитаны по статистическим данным, которые приведены в «справочнике оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов под ред. Лейфер Л.А» и показывают различия в стоимости производственно-складских объектов в зависимости от их материала стен:

− К объектам в подгруппе «капитальные» относятся объекты с кирпичными, железобетонными стенами;

− К объектам в подгруппе «сэндвич-панели» относятся объекты со стенами из сэндвич-панелей;

− К объектам в подгруппе «металлические» относятся объекты с металлическими стенами, стенами из профлиста, объекты ангарного типа, в том числе арочные.

Таблица 49. справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов под ред. Лейфер Л.А

Таблица 100

г. Москва				
цены/арендные ставки		Аналог		
		капитальные	сэндвич-панели	металлические
Объект оценки	капитальные	1,00	1,40	1,46
	сэндвич-панели	0,71	1,00	1,04
	металлические	0,69	0,96	1,00

Таблица 50. Корректировка для объекта оценки №3

№	Материал стен	Корректировка
ОО3	Капитальные	
ОА1	Капитальные	1
ОА2	Капитальные	1
ОА3	Капитальные	1
ОА4	Сэндвич-панели	1,4

Таблица 51. Корректировка для объекта оценки №4

№	Материал стен	Корректировка
ОО4	Капитальные	
ОА1	Капитальные	1
ОА2	Капитальные	1
ОА3	Капитальные	1
ОА4	Сэндвич-панели	1,4

Корректировка на состояние отделки.

Влияние на стоимость объектов производственно-складского назначения оказывает состояние отделки внутренних помещений. Учитывая, что у объектов оценки и объекта аналога проведен типовой ремонт, имеются части зданий, где это ремонт требуется, корректировка на состояние отделки объектов оценки не проводится.

Корректировка на высоту потолков

В нашем случае именно высота потолка является тем параметром, на котором основывают класс качества объекты аналоги (с учетом того, что все характеристики нами уже рассмотрены). Учитывая, что высота потолков у объектов оценки и объектов аналогов отличается необходимо внести соответствующие корректировки.

Таблица 52. справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов под ред. Лейфер Л.А

Таблица 111

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/ Удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) низкоклассного производственно-складского объекта (класса С и ниже) с высотой потолков до 5 метров к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта с высотой потолков от 5 до 7 метров	0,91	0,89	0,93

Таблица 53. Корректировка для объекта оценки №3

№	Высота	Корректировка
ОО 3	3-3,7[13]	
ОА1	3-7	0,91
ОА2	3-8	0,90
ОА3	соответствует	1
ОА4	3-10	0,89

Таблица 54 Корректировка для объекта оценки №4

№	Высота	Корректировка
ОО 3	3[14]	
ОА1	3-7	0,91
ОА2	3-8	0,90
ОА3	соответствует	1
ОА4	3-10	0,89

Корректировка на плотность застройки (площадь ЗУ).

Оцениваемый объект и объекты-аналоги обеспечены различными по площади земельными участками. Поэтому необходимо внести корректировку на разницу в площади земельного участка.

Величина корректировки (поправки) определялась в следующем порядке:

Определялась площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для оцениваемого объекта и объектов – аналогов по формуле: S’ = Sзу/Sзд.

Величина S’ отражает обеспеченность здания земельным участком.

Определялось отклонение в обеспеченности земельным участком между оцениваемым объектом и объектом – аналогом:

ΔS’i = S’o — S’ai где: S’o — площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для оцениваемого объекта, кв.м./кв.м.; S’ai — площадь земельного участка, приходящаяся на 1 кв. м общей площади здания для i-того аналога, кв.м./кв.м.

Величина корректировки определялась по формуле: K = ΔS’i * Сзу где: СЗУ — стоимость 1 кв. м земельного участка.

Стоимость земельного участка под строительство промышленных объектов определялась Оценщиком в настоящем отчете в главе 5.2. исходя из данных расчетов рыночная стоимость права собственности квадратного метра, составляет: 5169 рублей под объектом оценки №3 и 5186 под объектом оценки № 4.

[13] По данным технического паспорта
[14] По данным технического паспорта

Таблица 55. Внесение корректировки на площадь ЗУ (плотность застройки) для объекта оценки №3

Параметр	ОО	ОА1	ОА 2	ОА 3	ОА 4
Площадь ОКС м.кв.	3166,2	3822,7	6000	10000	7000
Площадь ЗУ, кв.м.	2024	5000	18000	18114	15000
Плотность застройки	1[15]	1,308	3,000	1,811	2,143
Отклонение в обеспеченности земельным участком, кв.м./кв.м.		-0,308	-2,000	-0,811	-1,143
Рыночная стоимость земельного участка, руб./кв.м.		5169	5169	5169	5169
Рыночная стоимость с учетом корректировки на передаваемые права		5169	5169	5169	5169
Величина поправки на разницу в размере земельного участка, руб.		-1591,93	-10338	-4194,13	-5907,43

Таблица 56. Внесение корректировки на площадь ЗУ (плотность застройки) для объекта оценки №4

Параметр	ОО	ОА1	ОА 2	ОА 3	ОА 4
Площадь ОКС м.кв.	1249,9	3822,7	6000	10000	7000
Площадь ЗУ, кв.м.	1203	5000	18000	18114	15000
Плотность застройки	1[16]	1,308	3,000	1,811	2,143
Отклонение в обеспеченности земельным участком, кв.м./кв.м.		-0,308	-2,000	-0,811	-1,143
Рыночная стоимость земельного участка, руб./кв.м.		5169	5169	5169	5169
Рыночная стоимость с учетом корректировки на передаваемые права		5169	5169	5169	5169
Величина поправки на разницу в размере земельного участка, руб.		-1591,93	-10338	-4194,13	-5907,43

Таблица 57. Внесение корректировок и определение рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки №3 в рамках сравнительного подхода.

Элемент сравнения	1	2	3	4
Рыночная стоимость	100000000,00	180 000 000	200000000,00	180000000
Площадь зданий	3822,7	6000	10000	7000
Площадь ЗУ	5000	18000	18114	15000
Стоимость 1 кв.м.	26159,52	30000,00	20000,00	25714,29
Корректировка на снижение цены в процессе торгов	0,877	0,877	0,877	0,877
Величина корректировки	-3217,62	-3690,00	-2460,00	-3162,86
скорректированная сумма	22941,90	26310,00	17540,00	22551,43
Корректировка на финансовые условия.	1,00	1,00	1,00	1,00
скорректированная сумма	22941,90	26310,00	17540,00	22551,43
Корректировка на условия продажи (объем передаваемых прав)	1,00	1,00	1,00	1,00
скорректированная сумма	22941,90	26310,00	17540,00	22551,43

[15] Объект оценки расположен на границе ЗУ, свободная территория отсутствует
[16] Объект оценки расположен на границе ЗУ, свободная территория отсутствует

Корректировка на дату предложения	1,00	1,00	1,00	1,00
скорректированная сумма	22941,90	26310,00	17540,00	22551,43
Корректировка на категорию земель	1,00	1,00	1,00	1,00
скорректированная сумма	22941,90	26310,00	17540,00	22551,43
Корректировка на назначения и вид разрешённого использования.	1,00	1,00	1,00	1,00
скорректированная сумма	22941,90	26310,00	17540,00	22551,43
Корректировка на различие в местоположении.	1,21	1,00	1,00	1,24
Величина корректировки	4817,80	0,00	0,00	5412,34
скорректированная сумма	27759,70	26310,00	17540,00	27963,77
Корректировка на доступность (обособленность территории).	0,88	0,88	0,88	0,88
скорректированная сумма	24428,53	23152,80	15435,20	24608,12
Корректировка на наличие железнодорожной ветки.	1,00	1,00	1,00	1,00
скорректированная сумма	24428,53	23152,80	15435,20	24608,12
Корректировка на наличие ограждений.	1,00	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки	0,00	0,00	0,00	0,00
скорректированная сумма	24428,53	23152,80	15435,20	24608,12
Корректировка на различие в общей площади.	1,03	1,11	1,20	1,13
Величина корректировки	732,86	2546,81	3087,04	3199,06
скорректированная сумма	25161,39	25699,61	18522,24	27807,17
Корректировка на тип помещения.	1,00	1,00	1,00	1,00
скорректированная сумма	25161,39	25699,61	18522,24	27807,17
Корректировка на наличие отопления.	1,00	1,00	1,00	1,00
скорректированная сумма	25161,39	25699,61	18522,24	27807,17
Корректировка на наличие коммуникаций.	1,00	1,00	1,00	1,00
скорректированная сумма	25161,39	25699,61	18522,24	27807,17
Корректировка на физическое состояние объектов.	1,00	1,00	1,00	0,81
Величина корректировки	0,00	0,00	0,00	-5283,36
скорректированная сумма	25161,39	25699,61	18522,24	22523,81
Корректировка на состояние отделки	1,00	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки	0,00	0,00	0,00	0,00
скорректированная сумма	25161,39	25699,61	18522,24	22523,81
Корректировка на назначение частей офисного здания	1,00	1,00	1,00	1,00
скорректированная сумма	25161,39	25699,61	18522,24	22523,81
Корректировка на материал стен.	1,00	1,00	1,00	1,40

Величина корректировки	0,00	0,00	0,00	9009,52
скорректированная сумма	25161,39	25699,61	18522,24	31533,34
Корректировка на высоту потолков	0,91	0,90	1,00	0,89
Величина корректировки	-2264,53	-2569,96	0,00	-3468,67
скорректированная сумма	22896,87	23129,65	18522,24	28064,67
Корректировка на плотность застройки (площадь ЗУ).	-1591,93	-10338,00	-4194,13	-5907,43
Величина корректировки	1591,93	10338,00	4194,13	5907,43
скорректированная сумма	21304,94	12791,65	14328,11	22157,24
общая сумма корректировок по модулю	12624,73	19144,77	9741,17	35443,24
Совокупная корректировка	0,48	0,64	0,49	1,38
Показатель совокупной корректировки (сумма корректировок по модулю),%	2,07	1,57	2,05	0,73
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	0,32	0,24	0,32	0,11
Вес объекта аналога с учетом коэффициента соответствия	6878,69	3123,31	4583,80	2504,81
Итого рыночная (справедливая) стоимость, руб./м2	17090,61			
Площадь объекта оценки, м2	3166,20			
Итого рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки, округленно, руб.	54 112 000			

Таблица 58. Внесение корректировок и определение рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки №4 в рамках сравнительного подхода.

Элемент сравнения	1	2	3	4
Рыночная стоимость	100000000,00	180 000 000	200000000,00	180000000
Площадь зданий	3822,7	6000	10000	7000
Площадь ЗУ	5000	18000	18114	15000
Стоиммость 1 кв.м.	26159,52	30000,00	20000,00	25714,29
Корректировка на снижение цены в процессе торгов	0,877	0,877	0,877	0,877
Величина корректировки	-3217,62	-3690,00	-2460,00	-3162,86
скорректированная сумма	22941,90	26310,00	17540,00	22551,43
Корректировка на финансовые условия.	1,00	1,00	1,00	1,00
скорректированная сумма	22941,90	26310,00	17540,00	22551,43
Корректировка на условия продажи (объем передаваемых прав)	1,00	1,00	1,00	1,00

скорректированная сумма	22941,90	26310,00	17540,00	22551,43
Корректировка на дату предложения	1,00	1,00	1,00	1,00
скорректированная сумма	22941,90	26310,00	17540,00	22551,43
Корректировка на категорию земель	1,00	1,00	1,00	1,00
скорректированная сумма	22941,90	26310,00	17540,00	22551,43
Корректировка на назначения и вид разрешённого использования.	1,00	1,00	1,00	1,00
скорректированная сумма	22941,90	26310,00	17540,00	22551,43
Корректировка на различие в местоположении.	1,21	1,00	1,00	1,24
Величина корректировки	4817,80	0,00	0,00	5412,34
скорректированная сумма	27759,70	26310,00	17540,00	27963,77
Корректировка на доступность (обособленность территории).	0,88	0,88	0,88	0,88
скорректированная сумма	24428,53	23152,80	15435,20	24608,12
Корректировка на наличие железнодорожной ветки.	1,00	1,00	1,00	1,00
скорректированная сумма	24428,53	23152,80	15435,20	24608,12
Корректировка на наличие ограждений.	1,00	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки	0,00	0,00	0,00	0,00
скорректированная сумма	24428,53	23152,80	15435,20	24608,12
Корректировка на различие в общей площади.	1,20	1,29	1,40	1,32
Величина корректировки	4885,71	6714,31	6174,08	7874,60
скорректированная сумма	29314,24	29867,11	21609,28	32482,72
Корректировка на тип помещения.	1,00	1,00	1,00	1,00
скорректированная сумма	29314,24	29867,11	21609,28	32482,72
Корректировка на наличие отопления.	1,00	1,00	1,00	1,00
скорректированная сумма	29314,24	29867,11	21609,28	32482,72
Корректировка на наличие коммуникаций.	1,00	1,00	1,00	1,00
скорректированная сумма	29314,24	29867,11	21609,28	32482,72
Корректировка на физическое состояние объектов.	1,00	1,00	1,00	0,81
Величина корректировки	0,00	0,00	0,00	-6171,72
скорректированная сумма	29314,24	29867,11	21609,28	26311,00
Корректировка на состояние отделки	1,00	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки	0,00	0,00	0,00	0,00
скорректированная сумма	29314,24	29867,11	21609,28	26311,00
Корректировка на назначение частей офисного здания	1,00	1,00	1,00	1,00

скорректированная сумма	29314,24	29867,11	21609,28	26311,00
Корректировка на материал стен.	1,00	1,00	1,00	1,40
Величина корректировки	0,00	0,00	0,00	10524,40
скорректированная сумма	29314,24	29867,11	21609,28	36835,40
Корректировка на высоту потолков	0,91	0,90	1,00	0,89
Величина корректировки	-2638,28	-2986,71	0,00	-4051,89
скорректированная сумма	26675,96	26880,40	21609,28	32783,51
Корректировка на плотность застройки (площадь ЗУ).	-1591,93	-10338,00	-4194,13	-5907,43
Величина корректировки	1591,93	10338,00	4194,13	5907,43
скорректированная сумма	25084,0	16542,4	17415,2	26876,1
общая сумма корректировок по модулю	17151,3	23729,0	12828,2	43105,2
Совокупная корректировка	0,66	0,79	0,64	1,68
Показатель совокупной корректировки (сумма корректировок по модулю),%	1,53	1,26	1,56	0,60
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	0,31	0,26	0,32	0,12
Вес объекта аналога с учетом коэффициента соответствия	7736,66	4229,26	5490,55	3242,16
Итого рыночная (справедливая) стоимость, руб./м2	20698,64			
Площадь объекта оценки, м2	1249,90			
Итого рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки, округленно, руб.	25 871 000			

5.3. Определение рыночной (справедливой) стоимости объектов оценки №3 и №4 в рамках доходного подхода.

Доходный подход основан на принципе, что стоимость объекта недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость ее собственнику. Мотив инвестора, приобретающего приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги, основан, на праве получать в будущем доход от коммерческой эксплуатации и от последующей продажи объекта недвижимости.

Доходный подход при оценке рыночной стоимости объекта недвижимости реализуется в следующей последовательности:

- прогнозирование будущих доходов;
- капитализация будущих доходов.

Будущие доходы, генерируемые объектом недвижимости, делятся на два типа:

- доходы от операционной (эксплуатационной) деятельности в результате коммерческих
- операций с объектом недвижимости, доходы от реверсии.

Доходы от операционной (эксплуатационной) деятельности объекта недвижимости прогнозируются путем составления реконструированного (гипотетического) отчета о доходах.

Для определения величины реверсии использован терминальный коэффициент капитализации, величина которого определяется в соответствии с ожидаемыми тенденциями изменения дохода и стоимости оцениваемого имущества.

Капитализация будущих доходов в настоящую стоимость может выполняться:

- методом прямой капитализации;
- методом капитализации по норме отдачи.

Основное преимущество доходного подхода, по сравнению с затратным подходом и сравнительным подходом, заключается в том, что он в большей степени отражает представление инвестора о недвижимости как источнике дохода, то есть это качество недвижимости является основным ценообразующим фактором.

Прогнозирование достоверности результатов, полученных доходным подходом, учитывает применение в данном расчете гипотетических данных и экспертных коэффициентов. То есть, результат расчета доходным подходом, в меньшей степени основан на нормативном определении стоимости, как в затратном подходе, но в большей мере аналогичен данным сравнительного подхода.

В доходном подходе и сравнительном подходе, данные для расчета основаны на анализе рынка и полученных в результате такого анализа, средних рыночных данных необходимых для определения стоимости имущества.

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям:

а) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

б) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

в) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

Метод капитализации доходов.

Метод капитализации доходов основан на прямом преобразовании чистого операционного дохода (ЧОД) в стоимость путем деления его на коэффициент капитализации.

Коэффициент капитализации – это ставка, применяемая для приведения потока доходов к единой сумме стоимости. С экономической точки зрения, коэффициент капитализации отражает норму доходности инвестора.

Метод капитализации доходов применяется если:

- потоки доходов – стабильные положительные величины;
- потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

Данный метод не следует использовать, если:

- потоки доходов нестабильны;
- объект недвижимости находится в состоянии незавершенного строительства или требуется значительная реконструкция объекта;
- нет информации по реальным сделкам продажи и аренды объектов недвижимости, эксплуатационным расходам, и другой информации, которая затрудняет расчет чистого операционного дохода и ставки капитализации.

Базовая формула расчета имеет следующий вид:

С = ЧОД / Rкап, где:

С – стоимость объекта недвижимости;

Rкап – коэффициент капитализации;

ЧОД – чистый операционный доход.

Основные этапы процедуры оценки методом капитализации

1) Определение ожидаемого годового (или среднегодового) дохода, в качестве дохода, генерируемого объектом недвижимости при его наилучшем наиболее эффективном использовании;

2) Расчет ставки капитализации;

3) Определение стоимости объекта недвижимости на основе чистого операционного дохода и коэффициента капитализации, путем деления ЧОД на коэффициент капитализации.

Определение потенциального валового дохода (ПВД)

Исходя из анализа наилучшего и наиболее эффективного использования, определение потенциального валового дохода базировалось на расчете потоков доходов от сдачи помещений, назначение которого соответствует установленному в анализе НИЭ, в аренду. В результате проведенных расчетов были определены средние рыночные ставки арендной платы на коммерческие объекты аналогичного назначения.

В качестве базы для составления прогноза будущих доходов от сдачи оцениваемых площадей в аренду используются данные о текущих рыночных ставках арендной платы сопоставимых объектов, полученные в результате изучения рынка аренды недвижимости.

В настоящей работе были использованы данные по предложениям аренды нежилых помещений, информация о которых была получена в результате мониторинга рынка аренды аналогичных объектов (этапы по котором формируется рыночная ставка в настоящем отчете уже были расписаны):

Таблица 59. Объекты Аналоги

№ п/п	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
местоположение	Химки, мкр. Сходня, ул. Некрасова, 2	Химки, мкр. Старые Химки, ул. Заводская, 2А	Химки, мкр. Старые Химки, ул. Репина, 2
Площадь ЗУ, кв.м	-	-	-
Площадь здания, кв.м.	864	2260	1100,4
в т.ч. офисных	-	-	105,7
в т.ч. бытовых	-	-	-
Количество объектов	1	1	1
Стоимость 1 кв.м/р/год	3960	4200	4500
Источник информации	https://khimki.cian.ru/rent/commercial/227073588/	https://khimki.cian.ru/rent/commercial/209952350/	https://khimki.cian.ru/rent/commercial/225374001/
Текст объявления	Аренда помещений от собственника. Общая площадь помещения 864 м2. Сетка колон 12х24 м. Рабочая высота 6 метров. Мощность до 200 кВт. Пол промышленная бетонная плитка. Нагрузка на пол 5 тонн. Количество грузовых ворот - 1. Центральные коммуникации. Стоимость 1 кв.м. в месяц составляет 330 рублей включая НДС. Отопление включено в стоимость аренды. Круглосуточный доступ. Охраняемая территория. Бесплатный проезд на территорию. Стоянка для грузового транспорта. Возможно арендовать по близости офисное помещение. На территории расположено общежитие.	Помещение 2260 метров , можно частями по 1000 метров , под склад либо производство , помещение не отапливаемое . Ворота 2 шт на нулевом уровне и одни ворота на пандусе . Потолки 7 метров . Выделенная мощность на помещение 240 кВт . В помещении есть вода и канализация . Подъемные ворота . Остекление новое . Кровля не течёт . Ставка 4500 рублей метр в год с НДС . Охраняемая территория 24/7 . Въезд платный машины категории В-120 рублей разовый , категории С-140 рублей . Для Арендаторов Абонемент 3200 рублей за машину за квартал . Условия обсуждаются . Арендные каникулы предоставляем .	АРЕНДА БЕЗ КОМИССИИ. Отдельно стоящее здание площадью 1100,4 кв.м. с высокими потолками, рабочая высота от 6,5 до 9 метров. Имеется 2 въезда, 1 пандус. В помещении имеется оборудованные комнаты под офис площадью 105,7 кв.м. Подведенная электрическая мощность 300 кВт/ч с возможностью увеличения до 1000 кВт/ч. Огороженная, охраняемая территория с КПП на въезде; Возможен подъезд еврофуры; Парковка на территории; Удобная транспортная доступность: 2,5 от МКАД, рядом Ленинградское шоссе и аэропорт Шереметьево; Пешая доступность от ж/д станции Химки; Предоставляется необходимая электрическая мощность.
Дата предложения	05.03.2020	05.03.2020	05.03.2020
Назначение	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Наличие объектов на территория комплекса в т.ч.:			
Наличие офисных помещений	+	+	+
Наличие складских помещений	+	+	+
Наличие производственных помещений	+	+	+
Наличие асфальтированной площадки	+	+	+
Наличие оборудования для выработки отопления	-	-	-
Наличие грузоподъёмных механизмов	-	-	-
Наличие на территория доступа к коммуникациям в т.ч.:			
Наличие доступа к э/э	+	+	+
Наличие газоснабжения	+	+	+
Вотоотведение и водоподача	+	+ нет отопления	+ нет отопления
Наличие ж/д путей	-	-	-
Высотность, относительно объекта оценки	6	7	6,5-9
Техническое состояние	Удовлетворительное. Типовой ремонт. 1976 год	Удовлетворительное. Типовой ремонт. 1990 год	Удовлетворительное. Типовой ремонт

Транспортная доступность	Свободный доступ	Платный въезд	Свободный доступ
Вид права ОКС	Собственность	Собственность	Собственность
Вид права ЗУ	Не установлено	Не установлено	Не установлено
Соответствие принципу НИЭ	+	+	+
Вид информации	Предложение	Предложение	Предложение

Этап 2. Как было указано выше в Настоящем отчете на этом этапе определяются единицы и элементы сравнения оцениваемого недвижимого имущества. Единицы сравнения определяются из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей (например, цена за единицу площади или объема, отношение единицы дохода к цене и т. п.). Выбор единиц сравнения обосновывается. На различных сегментах рынка недвижимости используются разные единицы сравнения. Типичные единицы сравнения:

- цена за аренду 1 кв. м. общей площади в год;
- цена за 1 сот. общей площади;
- цена за 1 га. общей площади.

Далее выделяются необходимые элементы сравнения.

Элементы сравнения характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов.

К элементам сравнения относят те характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов.

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, согласно п. 22е ФСО №7, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Для определения максимально объективной потенциальной ставки аренды оцениваемого имущественного комплекса необходимо внести соответствующие корректировки в полученные, в ходе выборки объектов аналогов, данные.

Ввиду того, что количество элементов сравнения достаточно велико, в результате оценщику приходится ограничиваться только теми объективно контролируемыми факторами, которые влияют на цены наиболее существенным образом. Посредство анализа могут быть исключены те элементы, изменения которых оказывает малое влияние на изменение цены сделки (предложения к сделке).

3-й этап. На выявленные различия между оцениваемым имуществом и объектами-аналогами по каждому указанному выше элементу сравнения вносятся поправки к ценам предложения аналогов.

Алгоритм и механизм реализации данного этапа подробно расписан в главе 5.2. настоящего отчета.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

По мнению Оценщика, объявленные цены продажи должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом их снижения во время торгов. Следует отметить, что в текущих экономических условиях России, методы, предусмотренные сравнительным подходом, имеют ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако на сегодняшний день за последние полтора года отсутствуют зарегистрированные сделки. Наиболее доступными, являются данные о ценах предложений аналогичных объектов, выставленных на свободную продажу. Корректировка на торг определялась на основании данных, приведенных в справочнике оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов под ред. Лейфер Л.А. в сопоставлении с данными приведенными в сборнике СРД-25, ноябрь 2019 г. под редакцией Е. Е. Яскевича:

Таблица 60. Корректировка по данным сборника СРД-25 под ред. Е.Е. Яскевича

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	4-6 (5)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-10 (8)	4-6 (5)	9-10 (9,5)	5-7 (6)	10-12 (11)	9 – 11 (10)
Екатеринбург	5-7 (6)	7-10 (8,5)	4-5 (4,5)	6-9 (7,5)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	11-13 (12)
Краснодар	4-6 (5)	5-8 (6,5)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	4-5 (4,5)	8-10 (9)	5-6 (5,5)	9-10 (9,5)	10-12 (11)
Москва	4-6 (5)	5-7 (6)	4-7 (5,5)	7-9 (8)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	10-11 (10,5)
Новосибирск	4-6 (5)	7-9 (8)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	5-7 (6)	8-10 (9)	6-7 (6,5)	10-12 (11)	9-12 (10,5)
Ростов-на-Дону	5-7 (6)	7-9 (8)	5-7 (6)	9-11 (10)	4-6 (5)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
С.-Петербург	3-5 (4)	6-8 (7)	5-8 (6,5)	8-10 (9)	4-6 (5)	9-10 (9,5)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	10-12 (11)
Среднее по крупным городам в ноябре 2019 г.	**5,1**	**7,3**	**5,4**	**8,5**	**5,3**	**9,4**	**6,3**	**10,4**	**10,9**
	Средние города								
Владивосток	3-5 (4)	6-9 (7,5)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	5-7 (6)	8-10 (9)	7-8 (7,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Омск	4-6 (5)	6-8 (7)	5-7 (6)	9-11 (10)	5-7 (6)	9-11 (10)	6-8 (7)	10-12 (11)	11-14 (12,5)
Севастополь	6-8 (7)	9-10 (9,5)	-	10-12 (11)	-	11-12 (11,5)	-	10-13 (11,5)	12-13 (12,5)
Ставрополь	5-7 (6)	8-10 (9)	5-7 (6)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	7-8 (7,5)	10-13 (11,5)	10-12 (11)
Тамбов	5-6 (5,5)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	6-8 (7)	10-12 (11)	7-9 (8)	9-10 (9,5)	12-14 (13)
Тверь	4-5 (4,5)	6-8 (7)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	5-7 (6)	9-11 (10)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Среднее по средним городам в ноябре 2019 г.	**5,3**	**8,2**	**6,2**	**10,0**	**6,3**	**10,2**	**7,5**	**10,9**	**11,8**
	Небольшие города и населенные пункты								
Московская область в ноябре 2019 г.	4-7 (5,5)	8-12 (10)	5-7 (6)	10-13 (11,5)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	12-14 (13)	10-14 (12)

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

Таблица 61. Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов под ред. Лейфер Л.А. по данным экспертов-сотрудников банка

Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	8,2%	4,6%	11,8%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	8,3%	4,7%	11,9%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	8,6%	5,2%	12,0%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	11,9%	7,3%	16,4%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	9,3%	5,5%	13,2%

Таблица 62. Согласование скидки на торг.

Полученные результаты	Значение	Удельный вес	Показатель	Значение
Яскевич	7,5%	0,5	3,75	7,85%
Лейфер	8,2%	0,5	4,1	

Корректировка на финансовые условия.

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору равна 0%. Корректировка на условия продажи Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. Корректировка по данному фактору равна 0%.

Корректировка на условия аренды (объем передаваемых прав)

Учитывая аналогичный объем передаваемых прав (право собственности) по объектам, корректировка по данному показателю составляет 0%.

Корректировка на дату предложения

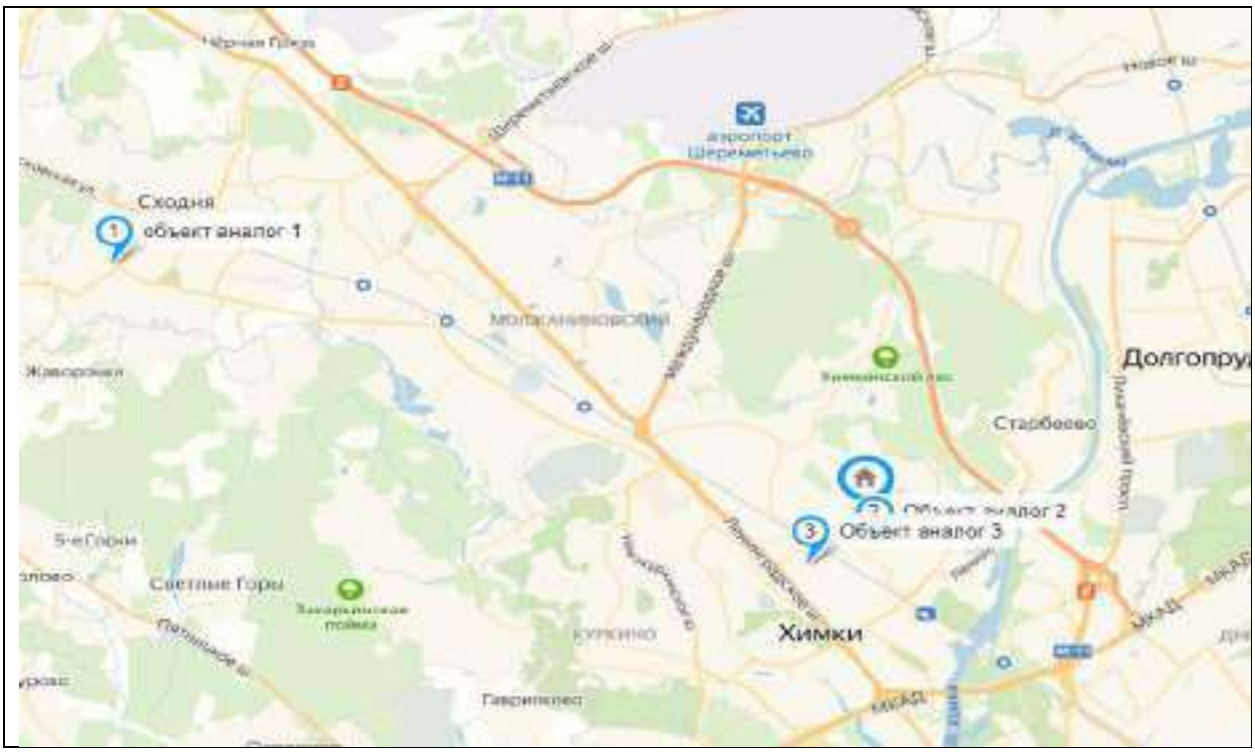
Дата предложения объектов-аналогов является текущей, все объявления обновлены на сайте. Учитывая этот факт, корректировка по данному фактору равна 0%.

Корректировка на назначения и вид разрешённого использования.

Зачастую ввиду ограниченности рынка производственных комплексов определенного назначения оценщик вынужден использовать в качестве аналогов комплексы иного назначения. В выборке по аналогам все объекты имеют сходное назначение, а так же вид разрешенного использования, в связи с этим корректировка не проводится.

Корректировка на различие в местоположении.

Таблица 63. Местоположение объектов аналогов и объектов оценки



В таблице выше приведено расположение объектов аналогов относительно объектов оценки.

Учитывая, что объекты оценки и объекты аналоги расположены в схожих территориальных зонах (район пром. предприятий и район крупных автомагистралей), корректировка на элемент сравнения в части местонахождения в пределах города не проводится по «Зоновой» принадлежности.

Важное значение, относительно рассматриваемых ЗУ имеет удаленность от МКАД, в связи с этим фактором необходимо продемонстрировать удаленность каждого объекта аналога и сопоставить со значением объекта оценки, так по данным объявлений:

Таблица 64. Внесение корректировок по элементу сравнения – удаленность от МКАД

№	Удаленность от МКАД, км (по данным объявлений)	$Y=40,18\ x^{-0.21}$	Корректировка
ОО	4 [17]	30,03	
ОА1	13	23,45	1,28
ОА2	4	30,03	1,00
ОА3	4	30,03	1,00

[17] По данным Яндекс карты, а также сервиса https://skolkootmkad.ru/

Таблица 65. Корректировка по данным сборника СРК-2019 под редакцией Яскевича

Рисунок 37. Изменение удельной стоимости производственно – складских помещений в Московской области при удалении от МКАД

Корректировка на наличие железнодорожной ветки.

Железнодорожные пути являются обслуживающим сооружением объектов производственно-складской недвижимости. Как правило, наличие ж/д путей является фактором, повышающим стоимость объекта недвижимости.

Учитывая отсутствие железнодорожной ветки на оцениваемом объекте, так же как и у объектов аналогов, корректировка по данному параметру не вводится.

Корректировка на наличие ограждений.

Учитывая, что оценке подлежит не группа зданий расположенных на территории производственных зданий, а так же, что объекты являются огороженными (либо отдельная территория либо смежными зданиями с ограниченной территорией), то корректировка по данному параметру не вводится.

Корректировка на доступность (обособленность территории).

Корректировка на доступность к земельному участку, на котором расположена производственная база предполагает въезд с дорогой общего пользования/смежной к ней. Однако необходимо отметить, что данная база, расположена на ЗУ, не предполагающая свободных территорий, а территория приграничная к объектам оценки, является территорией другого собственника (о чем было указано в п.5.2. настоящего отчета), таким образом, необходимо внести соответствующие корректировки:

Таблица 66. По данным, приведенным в справочнике оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов под ред. Лейфер Л.А

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 62

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,88	0,87	0,89
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом	0,88	0,87	0,89

Учитывая, что к объектам аналогам имеется свободный доступ, кроме объекта аналога № 2 то корректировка на данному элементу сравнения составит 0,88 для объектов-аналогов №1 и №3.

Физические характеристики объекта.

Корректировка на различие в общей площади.

Данная корректировка проводится по данному параметру на основании данных, приведенных в «справочнике оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов под ред. Лейфер Л.А» .

Таблица 67. Данные корректирующих коэффициентов.

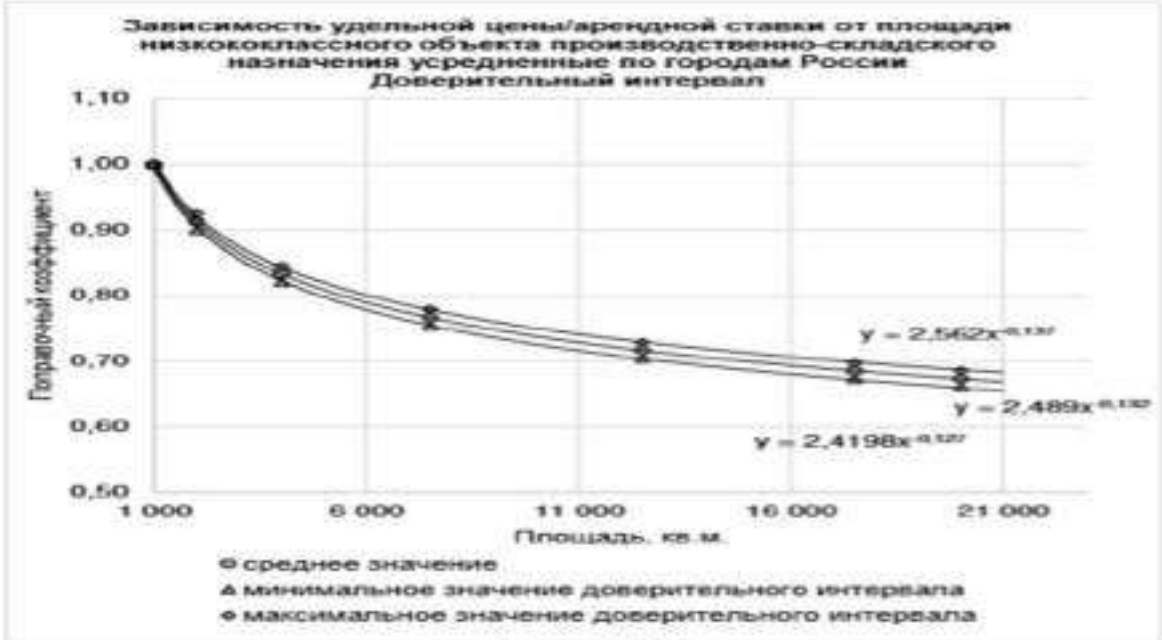


Рис. 62[19]

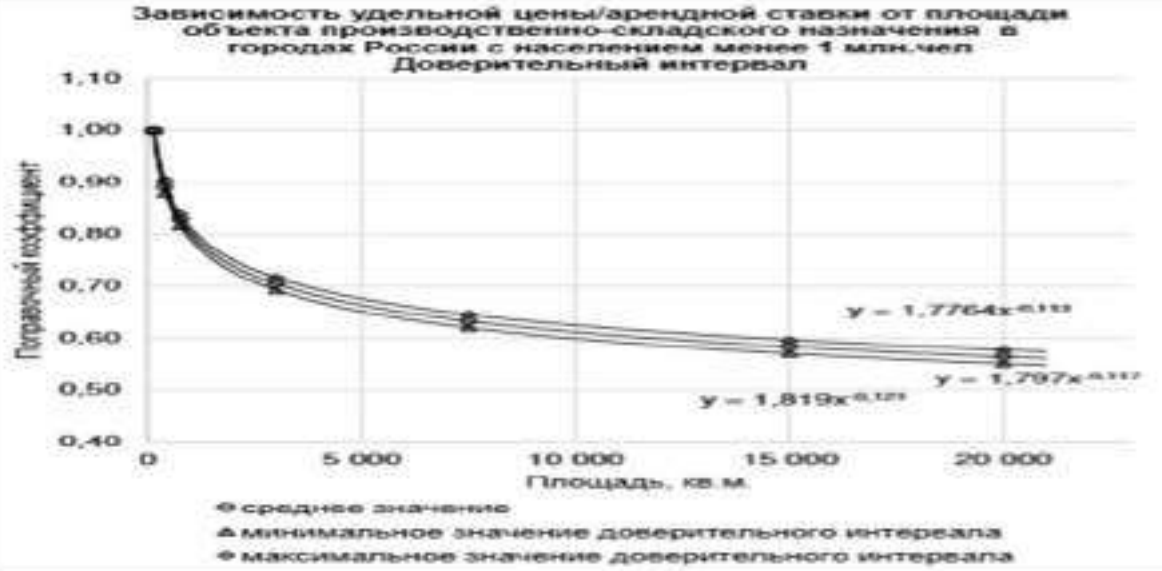


Рис. 56[13]

Таблица 68. Расчеты вносимых корректировок

	площадь		Лейфер1	2,489	-0,132	Лейфер2	1,797	-0,117	значение коэфициент
ОО 1	3166,2			вес			вес		
1	864		0,859			0,700			
2	2260		1,020	0,84	0,50	0,815	0,86	0,50	0,85
3	1100,4		0,898	0,96	0,50	0,728	0,96	0,50	0,96
			0,988	0,87	0,50	0,792	0,88	0,50	0,88
	площадь								
ОО 2	1249,9								
1	864		0,971		0,50	0,780			
2	2260		1,020	0,95	0,50	0,815	0,96	0,50	0,96
3	1100,4		0,898	1,08	0,50	0,728	1,07	0,50	1,08
			0,988	0,98	0,50	0,792	0,99	0,50	0,98

Корректировка на тип помещения.

Данная корректировка проводится из расчета встроенное помещение или отдельно стоящее, учитывая то, что все производственные базы располагаются обособлено на земельном участке, то корректировка по данному элементу не проводится.

Корректировка на наличие отопления.

Обеспеченность объекта коммуникациями, очевидно увеличивает стоимость объекта, а так же способствует диверсификации использования объекта.

Учитывая факт наличия инженерных коммуникаций для отапливания комплекса, в тоже время отсутствие отопительных систем у некоторых объектов-аналогов, оценщиком принято решение ввести соответствующие корректировки.

Таблица 69. По данным, приведенным в справочнике оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов под ред. Лейфер Л.А

Таблица 95

усредненные данные по России			
арендные ставки		Аналог	
		отопление есть	отопление отсутствует
Объект оценки	отопление есть	1,00	1,37
	отопление отсутствует	0,73	1,00

Таким образом, корректировка по данному фактору для объекта аналога №2 и №3 составляет 1,37

Корректировка на наличие коммуникаций.

Большое влияние на стоимость оказывает степень развитости инфраструктуры. Так, участки на хорошо освоенных землеотводах ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных. Оцениваемые участки и все подобранные объекты-аналоги обладают одинаковой возможностью подключения к центральным коммуникациям города, а так же имеют локально-проведенные коммуникации, следовательно, корректировка по данному параметру составила 0%.

Корректировка на физическое состояние объектов.

Очевидно, что критерием физического состояния объектов оценки является физический износ, который обуславливает потерю эксплуатационных качеств объекта.

Несмотря на разницу в износе, указанном в технических паспортах на объекты оценки, на текущий момент объекты оценки находятся в удовлетворительном состоянии, здания требует проведения капитального (по данным Заказчика, а так же выявлено при осмотре), в тоже время выбранные объекты аналоги находятся в схожем физическом состоянии, таким образом корректировка по данному параметру не проводится.

Корректировка на назначение частей производственно-складского здания.

Как правило в состав объекта оценки входят объекты с разным функциональным назначением (административно-бытовые, производственные, складские), при этом доли площадей по объектам оценки и объектам аналогам отличаются для чего необходимо вносить соответствующие корректировки.

Учитывая тот факт, что не во всех объявлениях, в которых представлены объекты аналоги возможно должным образом установить размер офисных площадей, Оценщиком принято решение не проводить корректировку по данному параметру, так же ссылаясь на тот факт, что все производственно-складские объекты схожи по структуре площадей, выполняющим определенные функции. Производственно-складское здание может иметь разную специализацию, однако всегда будут площади, в которых осуществляется процесс изготовки (производства) продукции, объект, где осуществляется хранение данной продукции, а так же отдельные объекты для хранение материалов. Данную логику можно применить и к офисным помещениям в общей доле. В связи с вышеизложенным корректировка по данному параметру не применяется.

Корректировка на высоту потолков

В нашем случае именно высота потолка является тем параметром, на котором основывают класс качества объекты аналоги (с учетом того, что все характеристики нами уже рассмотрены). Учитывая, что высота потолков у объектов оценки и объектов аналогов отличается необходимо внести соответствующие корректировки. Оценщиком отдельно оговаривается здесь (в том числе и для данной корректировки в рамках доходного подхода), что в результате осмотра объектов оценки была установлена высота потолков превышающая данные, приведенные в технических паспортах, однако данная высота предположительно не превышает 5 метров.

Таблица 70. справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов под ред. Лейфер Л.А

Таблица 111

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/ Удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) низкоклассного производственно-складского объекта (класса С и ниже) с высотой потолков до 5 метров к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта с высотой потолков от 5 до 7 метров	0,91	0,89	0,93

Таблица 71. Корректировка для объекта оценки №3

№	Высота	Корректировка
ОО 3	3-3,7[18]	
ОА1	6	0,91
ОА2	7	0,90
ОА3	6,5-9	0,89

Таблица 72 Корректировка для объекта оценки №4

№	Высота	Корректировка
ОО 3	3[19]	
ОА1	6	0,91
ОА2	7	0,90
ОА3	6,5-9	0,89

[18] По данным технического паспорта
[19] По данным технического паспорта

Корректировка на состав арендной ставки.

Как правило, состав арендной ставки, указывается участниками рынка в одном из двух вариантов:

1. Арендная плата не включает коммунальные платежи полностью или частично;
2. Арендная плата включает коммунальные платежи, т.е. арендатор дополнительно не оплачивает коммунальные платежи.

Таблица 73. По данным справочник оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов под ред. Лейфер Л.А

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал

Таблица 160

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной ставки производственно-складского объекта с учетом коммунальных платежей к удельной ставке такого же объекта без учета коммунальных платежей	1,19	1,18	1,21

Таблица 74. Корректировка по данным сборника СРД-25 под редакцией Яскевича

Таблица 1.6.1

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

№ п/п	Город/ Класс	A	B	C
1	Москва*			
1.1	Офисные помещения:			
	Операционные расходы	8 362	6 281	4 435
	Эксплуатационные расходы	5 624	4 319	2 888
1.2	Торговые помещения			
	Операционные расходы	9 352	7 777	5 849
	Эксплуатационные расходы	6 606	5 225	3 993
1.3	Производственно - складские помещения			
	Операционные расходы	3 145	2 834	1 985
	Эксплуатационные расходы	2 461	2 029	1 497
2	Санкт/Петербург			
2.1	Офисные помещения			
	Операционные расходы	6 868	5 864	3 905
2.2	Торговые помещения			
	Операционные расходы	7 668	6 324	4 843
2.3	Производственно - складские помещения			
	Операционные расходы	2 471	2 398	1 540
	Эксплуатационные расходы	1 946	1 714	1 144
3	Московская область			
3.1.	Производственно - складские помещения			
	Операционные расходы	1 845 – 2 765	1 523– 2 508	1 142 – 2 045

У объектов аналогов №1, №3 ставка аренды не включает коммунальные/эксплуатационные платежи, у объекта аналога №2 данные платежи включены в ставку, в соответствии с этим необходимо внести соответствующую корректировку на уровне:

Таблица 75. Корректировка на коммунальные/эксплуатационные платежи для объекта аналога №2

Полученные результаты	Значение	Удельный вес	Показатель	Значение
Яскевич	1144 * 0,83 = 798	0,5	399	-734

Лейфер	4200 –(0,84 * 4200) = 670,6	0,5	335,3	

Таблица 76. Определение ПВД объекта оценки №3

Элемент сравнения	1	2	3
Рыночная ставка аренды	3960,00	4200,00	4500,00
Площадь зданий	7722,00	2010,00	1000,00
Площадь ЗУ	-	-	-
Стоиммость 1 кв.м.	3960,00	4200,00	4500,00
Корректировка на НДС	0,83	0,83	0,83
Величина корректировки	-660,13	-700,14	-750,15
скорректированная сумма	3299,87	3499,86	3749,85
Корректировка на снижение цены в процессе торгов	0,922	0,922	0,922
Величина корректировки	-919,17	-974,88	-1044,51
скорректированная сумма	3040,83	3225,12	3455,49
Корректировка на финансовые условия.	1,00	1,00	1,00
скорректированная сумма	3040,83	3225,12	3455,49
Корректировка на условия аренды (объем передаваемых прав)	1,00	1,00	1,00
скорректированная сумма	3040,83	3225,12	3455,49
Корректировка на дату предложения	1,00	1,00	1,00
скорректированная сумма	3040,83	3225,12	3455,49
Корректировка на назначения и вид разрешённого использования.	1,00	1,00	1,00
скорректированная сумма	3040,83	3225,12	3455,49
Корректировка на различие в местоположении.	1,28	1,00	1,00
Величина корректировки	851,43	0,00	0,00
скорректированная сумма	3892,26	3225,12	3455,49
Корректировка на доступность (обособленность территории).	0,88	1,00	0,88
Величина корректировки	-467,07	0,00	-414,66
скорректированная сумма	3425,19	3225,12	3040,83
Корректировка на наличие железнодорожной ветки.	1,00	1,00	1,00
скорректированная сумма	3425,19	3225,12	3040,83
Корректировка на наличие ограждений.	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки	0,00	0,00	0,00
скорректированная сумма	3425,19	3225,12	3040,83
Корректировка на различие в общей площади.	0,85	0,96	0,88

Величина корректировки	-513,78	-129,00	-364,90
скорректированная сумма	2911,41	3096,12	2675,93
Корректировка на тип помещения.	1,00	1,00	1,00
скорректированная сумма	2911,41	3096,12	2675,93
Корректировка на наличие отопления.	1,00	1,37	1,37
Величина корректировки	0,00	1145,56	990,09
скорректированная сумма	2911,41	4241,68	3666,02
Корректировка на наличие коммуникаций.	1,00	1,00	1,00
скорректированная сумма	2911,41	4241,68	3666,02
Корректировка на физическое состояние объектов.	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки	0,00	0,00	0,00
скорректированная сумма	2911,41	4241,68	3666,02
Корректировка на назначение частей производственного комплекса.	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки	0,00	0,00	0,00
скорректированная сумма	2911,41	4241,68	3666,02
Корректировка на высоту потолков	0,91	0,90	0,89
Величина корректировки	-262,03	-424,17	-403,26
скорректированная сумма	2649,38	3817,51	3262,76
Корректировка на состав арендной ставки.	0,00	-734,00	0,00
Величина корректировки	0,00	-734,00	0,00
скорректированная сумма	2649,38	3083,51	3262,76
общая сумма корректировок по модулю	3673,61	4107,75	3967,58
Совокупная корректировка	0,93	0,98	0,88
Показатель совокупной корректировки (сумма корректировок по модулю),%	1,08	1,02	1,13
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	0,33	0,32	0,35
Вес объекта аналога с учетом коэффициента соответствия	882,93	974,69	1144,06
Итого рыночная стоимость, руб./м2	3001,69		
Площадь объекта оценки, м2	3166,2		
Итого потенциальный валовый доход Объекта оценки, округленно, руб.	9503942		

Таблица 77. Определение ПВД объекта оценки №4

Элемент сравнения	1	2	3
Рыночная ставка аренды	3960,00	4200,00	4500,00
Площадь зданий	7722,00	2010,00	1000,00
Площадь ЗУ	-	-	-
Стоиммость 1 кв.м.	3960,00	4200,00	4500,00
Корректировка на снижение цены в процессе торгов	0,922	0,922	0,922
Величина корректировки	-310,86	-329,70	-353,25
скорректированная сумма	3649,14	3870,30	4146,75
Корректировка на финансовые условия.	1,00	1,00	1,00
скорректированная сумма	3649,14	3870,30	4146,75
Корректировка на условия аренды (объем передаваемых прав)	1,00	1,00	1,00
скорректированная сумма	3649,14	3870,30	4146,75
Корректировка на дату предложения	1,00	1,00	1,00
скорректированная сумма	3649,14	3870,30	4146,75
Корректировка на назначения и вид разрешённого использования.	1,00	1,00	1,00
скорректированная сумма	3649,14	3870,30	4146,75
Корректировка на различие в местоположении.	1,28	1,00	1,00
Величина корректировки	1021,76	0,00	0,00
скорректированная сумма	4670,90	3870,30	4146,75
Корректировка на доступность (обособленность территории).	0,88	1,00	0,88
Величина корректировки	-560,51	0,00	-497,61
скорректированная сумма	4110,39	3870,30	3649,14
Корректировка на наличие железнодорожной ветки.	1,00	1,00	1,00
скорректированная сумма	4110,39	3870,30	3649,14
Корректировка на наличие ограждений.	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки	0,00	0,00	0,00
скорректированная сумма	4110,39	3870,30	3649,14
Корректировка на различие в общей площади.	0,96	1,08	0,98
Величина корректировки	-184,67	296,23	-57,42
скорректированная сумма	3925,72	4166,53	3591,72

Корректировка на тип помещения.	1,00	1,00	1,00
скорректированная сумма	3925,72	4166,53	3591,72
Корректировка на наличие отопления.	1,00	1,37	1,37
Величина корректировки	0,00	1541,62	1328,94
скорректированная сумма	3925,72	5708,15	4920,66
Корректировка на наличие коммуникаций.	1,00	1,00	1,00
скорректированная сумма	3925,72	5708,15	4920,66
Корректировка на физическое состояние объектов.	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки	0,00	0,00	0,00
скорректированная сумма	3925,72	5708,15	4920,66
Корректировка на назначение частей производственного комплекса.	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки	0,00	0,00	0,00
скорректированная сумма	3925,72	5708,15	4920,66
Корректировка на высоту потолков	0,91	0,90	0,89
Величина корректировки	-353,32	-570,81	-541,27
скорректированная сумма	3572,41	5137,33	4379,39
НДС	0,83	0,83	0,83
Величина корректировки	-595,52	-856,39	-730,04
скорректированная сумма	2976,89	4280,94	3649,34
Корректировка на состав арендной ставки.	0,00	-734,00	0,00
Величина корректировки	0,00	-734,00	0,00
скорректированная сумма	2976,89	3546,94	3649,34
общая сумма корректировок по модулю	3026,63	4328,75	3508,53
Совокупная корректировка	0,76	1,03	0,78
Показатель совокупной корректировки (сумма корректировок по модулю),%	1,31	0,97	1,28
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	0,37	0,27	0,36
Вес объекта аналога с учетом коэффициента соответствия	1093,70	966,36	1314,32
Итого рыночная стоимость, руб./м2	3374,39		
Площадь объекта оценки, м2	1249,9		

Итого потенциальный валовый доход Объекта оценки, округленно, руб.	4217644

Расчет коэффициента недозагрузки

Данный коэффициент определяется на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» Данный коэффициент составляет среднее значение 13,3%.

Таблица 78.На основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода»

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 высококлассные 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	17,6%	16,7%	19,0%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	12,5%	11,7%	13,3%

В тоже время, в разделе анализа рынка было указано, что по данным компании Swiss Appraisal вакансия на рынке складской недвижимости класса С (В-) остается по-прежнему низкой – 4-5 %. Несомненно, это зависит от многих факторов, учитывая географическую привязку данных, а также актуальность данных, Оценщиком вводится следующее значение процента недозагрузки:

Таблица 79. Расчет коэффициента недозагрузки

Полученные результаты	Значение	Удельный вес	Показатель	Значение
Swiss Appraisal	5%	0,7	3,5	7,5%
Лейфер	13,3%	0,3	4	

Прочие потери

Под прочими потерями ПВД в размере 2% в данном случае понимаются потери Собственника арендной платы, связанные с неплатежами (отсрочками платежей) имеющихся Арендаторов по причине кризиса ликвидности компаний региона по данным аналитических агентств, а так же анализа общего состояния экономического сектора.

С учетом выводов, приведенных в анализе рынка, в сопоставлении с текущим состоянием объекта, Оценщик не прогнозирует возможность роста рыночной арендной ставки в ближайшей перспективе на рынке, на котором представлен объект. Таким образом, показатель возможного роста не учитывается при определении ПВД.

Таблица 80. Определение ДВД (действительного валового дохода)

№	Объект оценки	ПВД	потери от недозагрузки	прочие потери	ДВД
1	Объект оценки №3	9503942	7,5%	2%	8601068
2	Объект оценки №4	4217644	7,5%	2%	3816968

Таблица 81

Расчет затрат на возмещение для объекта оценки		
Текущий ремонт		
Сметный расчет	Объект оценки 3	Объект оценки 4
Восстановительная ст-ть	54 112 000	25 871 000
В % (5%) от восстановительной ст-ти	2705600	1293550
Ставка накопления, %	6,46	6,46
Период проведения ремонтных работ	3	3
Фактор ФВ	0,313	0,313
Сумма ежегодных отчислений	846036	404491
Выборочный ремонт		
Восстановительная ст-ть	54112000	25871000
В % (15%) от восстановительной ст-ти	8116800	3880650
Ставка накопления	6,69	6,69
Период проведения ремонтных работ	6	6
Фактор ФВ	0,141	0,141
Сумма ежегодных отчислений	1143594	546753
Капитальный ремонт		
Восстановительная ст-ть	54112000	25871000
В % (25%) от восстановительной ст-ти	13528000	6467750
Ставка накопления	7,72	7,72
Период проведения ремонтных работ	30	30
Фактор ФВ	0,009	0,009
Сумма ежегодных отчислений	125695	60095
Расходы на возмещение	971 730	464 585

Периодичность проведения ремонта определяется исходя из группы капитальности (https://statrielt.ru/index.php/ekspluatatsiya-i-remont/275-srok-sluzhby-zdan).

Фонд возмещения формируется на основании модели Хоскольда.

Ставка накопления принимается в размере ставки бескупонной доходности по данным ЦБ РФ по состоянию на 10.03.2020 на период инвестирования в соответствии со сроком ремонта.

В качестве восстановительной стоимости оценщиком принимаются данные, полученные в результате использования сравнительного подхода.

Операционные расходы

Операционные расходы по объекты оценки состоят из постоянных расходов и переменных расходов.

Постоянные расходы включают: налог на имущество рассчитывается по ставке 2% от определенной кадастровой стоимости имущества (без НДС). Согласно ст. 380 ч. 2 НК РФ налоговые ставки устанавливаются законами субъектов Российской Федерации и не могут превышать 2,2 процента.

Согласно официальным данным, указанным на сайте ФНС[20] по Московской области размер налога на имущество организаций в отношении объектов недвижимого имущества, налоговая база по которым определяется как их кадастровая стоимость, составляет 2%.

Размер налога на земельный участок составляет ставку в размере 1,5%. В качестве базы принимается кадастровая стоимость объектов.[21] Необходимость учета налога на ЗУ обусловлена тем, что объекты оценки находятся на границе ЗУ, свободная территория отсутствует, таким образом любое функционирование ОКС без данных ЗУ невозможно, равно как и генерация дохода.

Таблица 82. Определение общей суммы постоянных расходов.

Объект	кадастровая стоимость	ставка налога	размер налога	ставка страхования	размер взноса
Нежилое помещение, Часть здания: корпус №16 с кадастровым номером 50:10:0010302:2491	26 904 087,94	0,02	538081,8	0,002	53808,2
Земельный участок с кадастровым номером 50:10:010302:53	8 931 001,2	0,015	133965,0	-	-
постоянные расходы	725855,0		672046,8		53808,2
Нежилое помещение с кадастровым номером: 50:10:0010302:1236	5 100 541,92	0,02	102010,8	0,002	10201,1
Земельный участок с кадастровым номером 50:10:010302:52	5 326 499,04	0,015	79897,5	-	
постоянные расходы	192109,4		181908,3		10201,1

Согласно страховым ставкам компаний высшей категории надежности («Росгосстрах», «Ингосстрах», «РОСНО», «ВСК» и пр.) принята наиболее типичная ставка – 0,2% в год от кадастровой стоимости объектов.

В структуре постоянных расходов не учитывается заработная плата персонала, как практика подобными объектами недвижимости управляют профильные специалисты.

Переменные расходы включают:

Расходы на управление: определены на уровне 9% от действительного валового дохода для объекта оценки №3 и 8 % для объекта оценки №4. На текущий момент формируется рынок услуг, специализирующийся на доверительном управлении объектами недвижимости «под ключ», как правило стоимость услуг напрямую коррелирует с загрузкой объекта арендаторами и составляет от 7% до 15% в зависимости от «сложности» и состояния объекта.

[20] https://www.nalog.ru/rn50/service/tax/d964682/
Закон Московской области "О налоге на имущество организаций в Московской области" (в ред. от 29.04.2004 N 59/2004-ОЗ, от 23.11.2004 N 146/2004-ОЗ, от 23.10.2007 N 185/2007-ОЗ, от 06.06.2013 N 52/2013-ОЗ, от 15.11.2013 N 137/2013-ОЗ, от 26.11.2014 N 154/2014-ОЗ, от 28.12.2015 N 246/2015-ОЗ, от 28.11.2016 N 141/2016-ОЗ, от 07.04.2017 N 47/2017-ОЗ, от 03.10.2017 N 159/2017-ОЗ, от 22.06.2018 N 100/2018-ОЗ)

[21] Решение Совета депутатов городского округа Химки "О земельном налоге" (в ред. от 17.04.2019 N 26/3)

Расходы на коммунальные услуги. В соответствии со сложившимися обычаями делового оборота покрывает арендатор объекта. Поэтому расходы на коммунальные услуги в состав операционных расходов не включены.

Таблица 83. Определение переменных расходов

№	Объект оценки	Расходы на управление	Сумма переменных расходов
1	№3	774096	774096
2	№4	305357	305357

Таблица 84. Определение суммы годовых расходов

Объект оценки	постоянные	переменные	замещение	Общая сумма расходов
№3	725855,0	774096	971 730	2 471 681
№4	192109,4	305357,4	464 585	962 052

Таблица 85. Определение ЧОД (чистого операционного дохода)

№	Объект оценки	ДВД	Общие расходы, год	ЧОД
1	№3	8601068	2 471 681	6129387
2	№4	3816968	962 052	2854916

Определение ставки капитализации.

1) ставки дохода на капитал (ставка доходности инвестиций), являющейся компенсацией, которая должна быть выплачена инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретным объектом недвижимости;

2) нормы возврата капитала, т.е. погашение суммы первоначальных вложений. Причем этот элемент коэффициента капитализации применяется только к изнашиваемой части активов.

Ставка дохода на капитал представляет собой требуемую норму доходности по альтернативным инвестициям и норму процента, используемую для приведения ожидаемых доходов от Объектов оценки в их стоимость.

В практике для расчета ставки дохода применяются следующие методы:

-метод кумулятивного построения;

-метод сравнения альтернативных инвестиций;

-метод выделения;

-метод мониторинга.

Для определения ставки капитализации, Оценщик в настоящем отчете использовал информацию опубликованную в специализированных справочниках, а так же информацию, полученную в результате анализа рынка.

Аналитики компании Swiss Appraisal на основе рыночных данных рассчитали среднее значение ставки капитализации методом экстракции. Выборка основана более чем на 100 объектах складского назначения класса С (В-), одновременно выставленных на продажу и аренду.

Среднее значение ставки капитализации для складской недвижимости класса С (В-) по итогам 2019 г. составляет 11,5 %.

По данным аналитического справочника СРД-25 (ноябрь 2019 года) ставка капитализации по г. Москве составляла:

Таблица 86 Ставка капитализации по данным Справочника СРД -25 под ред. Яскевича

Таблица 1.9.1

Диапазоны коэффициентов капитализации для Москвы, %

№ п/п	Наименование	Класс А	Класс В	Класс С
1	Офисные помещения	6,3...9,0	6,5...9,2	7,0...10,3
2	Торговые помещения	8,7...10,5	9,2...10,5	9,8...11,5
3	Производственные помещения	9,6...11,0	9,6...12,2	10,8...12,0

Оценщиком принимается ставка в размере 11,5%

Таблица 87. Определение рыночной (справедливой) стоимости объектов оценки №3 и №4 в рамках доходного подхода

№	Объект оценки	ЧОД	Rk, %	рыночная (справедливая) стоимость объектов
1	№3	6129387	11,5	53299017,4
2	№4	2854916	11,5	24825356,5

6. Согласование результатов оценки и заключение о рыночной (справедливой) стоимости объектов оценки.

При определении рыночной стоимости в соответствии с общепринятыми нормами проанализированы все три подхода к определению стоимости объекта оценки: затратный, сравнительный и доходный.

В ходе процесса согласования для получения окончательной величины рыночной стоимости объекта оценки выносятся определенные суждения о применимости каждого подхода и метода в его рамках, достоверности примененных данных и т. д.

Основным достоинством затратного подхода является его незаменимость при оценке объектов в пассивных секторах рынка, а также его применимость для решения задач страхования и налогообложения объекта. Подход имеет ряд недостатков, основными из которых являются:

- проблема расчета рыночной стоимости земельных участков в РФ;
- трудности в определении величины предпринимательской прибыли с учетом влияния последствий внутреннего экономического кризиса;
- полученный результат не всегда адекватен стоимости прогнозируемых доходов.

Доходный подход позволяет учесть текущую экономическую ситуацию, вероятность приобретения объекта оценки и его предполагаемую доходность. Доходный подход, как правило, отражает ту предельную стоимость, больше которой не будет платить потенциальный инвестор, рассчитывающий на типичное использование объекта по установленным в расчетах, ставках доходности.

Преимущество этого подхода состоит в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течении срока предполагаемого владения. Ключевыми факторами, формирующими стоимость в рамках доходного подхода, являются: площадь, сдаваемая в аренду, процент заполняемости, арендные ставки, динамика их роста/снижения, величина эксплуатационных затрат, ставка дисконтирования / капитализация.

Преимущество сравнительного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка. Рынок предложений на продажу по аналогичным объектам в Сургуте в настоящее время имеет ограниченное количество предложений, однако есть возможность отслеживания динамики и тенденций происходящих на рынке

Инвестирование в недвижимость, прежде всего, связано с ожиданием получения выгоды.

Анализ и причина расхождений промежуточных результатов.

Полученные промежуточные результаты в рамках доходного и сравнительного подхода расходятся по причине концептуального содержания самих подходов. Так, доходный подход, как указано выше полностью учитывает текущую экономическую ситуацию, вероятность приобретения объекта оценки и его предполагаемую доходность. Доходный подход, как правило, отражает ту предельную стоимость, больше которой не будет платить потенциальный инвестор, рассчитывающий на типичное использование объекта по установленным в расчетах, ставках доходности.

Сравнительный подход, в свою очередь, основывается на концепции полезности, исходя из того, что потенциальный инвестор/покупатель не заплатит сумму больше, чем за аналогичный объект подобного качества.

Учитывая вышеизложенное оценщиком определяется весовые характеристики критериев.

Определение весов с помощью метода анализа иерархий

Метод анализа иерархий (МАИ) является математической процедурой для иерархического представления элементов, определяющих параметры объекта.

Первым этапом применения МАИ является структурирование проблемы расчета стоимости в виде иерархии или сети. В наиболее элементарном виде иерархия строиться с вершины (цели - определение рыночной стоимости), через промежуточные уровни-критерии (критерии сравнения) к самому нижнему уровню, который в общем случае является набором альтернатив (результатов, полученных различными подходами).

После иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты критериев, и оценивается каждая из альтернатив по критериям. В МАИ элементы задачи сравниваются попарно по отношению к их воздействию на общую для них характеристику. Система парных сведений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметричной матрицы.

Элементом матрицы a(i,j) является интенсивность проявления элемента иерархии I относительно элемента иерархии j, оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 9, где оценки имеют следующий смысл:

1 - равная важность;

3 - умеренное превосходство одного над другим;

5 - существенное превосходство одного над другим;

7 - значительное превосходство одного над другим;

9 - очень сильное превосходство одного над другим;

2, 4, 6, 8 - соответствующие промежуточные значения.

Если при сравнении одного фактора i с другим j получено a(i,j) = b, то при сравнении второго фактора с первым получаем a(j,i) = 1/b.

Сравнение элементов: А и Б в основном проводится по следующим критериям:

- какой их них важнее или имеет большее воздействие;
- какой из них более вероятен.

Относительная сила, величина или вероятность каждого отдельного объекта в иерархии определяется оценкой соответствующего ему элемента собственного вектора матрицы приоритетов, нормализованного к единице. Процедура определения собственных векторов матриц поддается приближению с помощью вычисления геометрической средней.

Пусть:

A1...An - множество из n элементов;

W1...Wn - соотносятся следующим образом:

	A_1	...	A_n
A_1	1	...	W_1/W_n
...	...	1	...
A_n	W_n/W_1	...	1

Оценка компонент вектора приоритетов производится по схеме:

	A_1	A_2	...	A_n		
A_1	1	W_1/W_2	...	W_1/W_n	$X_1 = (1*(W_1/W_2)*...*(W_1/W_n))^{1/n}$	$\rightarrow$ BEC (A1) = $X_1 / \sum X_i$
A_2	W_2/W_1	1	...	...	...	...
...	...	...	1	...	...	...
A_n	W_n/W_1	...	...	1	$X_n = ((W_n/W_1)*...*(W_n/W_{n-1})*1)^{1/n}$	$\rightarrow$ BEC (An) = $X_n / \sum X_i$
					$\sum X_i$	

Приоритеты синтезируются, начиная со второго уровня вниз. Локальные приоритеты перемножаются на приоритет соответствующего критерия на вышестоящем уровне и суммируются по каждому элементу в соответствии с критериями, на которые воздействует элемент. В качестве критериев сравнения оцениваемого объекта и аналогов выделим следующие вышеперечисленные параметры:

А. возможность отразить действительные намерения покупателя (учитывая регион, а так социально-экономические факторы рынок недвижимости характеризуется как «рынок покупателя»;

Б. тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ;

В. способность параметров используемых подходов учитывать конъюнктурные колебания;

Г. способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность).

Построим матрицу сравнения и рассчитаем значения приоритетов критериев:

Критерии	А	Б	В	Г	Расчет	Вес критерия
А	1,00	1,00	0,87	0,83	0,925	0,23

Б	1,00	1,00	0,87	0,83	0,925	0,23
В	1,15	1,15	1,00	0,96	1,065	0,265
Г	1,20	1,20	1,04	1,00	1,11	0,276
Сумма					4,025	1

Критерий А: возможность отразить действительные намерения покупателя

	Сравнительный подход	Доходный подход	Расчет	Вес критерия
Сравнительный	2,00	1,00	3	0,67
Доходный	1,00	0,5	1,5	0,33
Сумма			4,5	1,00

Критерий Б: тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ:

	Сравнительный подход	Доходный подход	Расчет	Вес критерия
Сравнительный	1,00	1,00	2	0,5
Доходный	1,00	1,00	2	0,5
Сумма			4	1,00

Критерий В: способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания:

	Сравнительный подход	Доходный подход	Расчет	Вес критерия
Сравнительный	2,00	1,00	3	0,67
Доходный	1,00	0,5	1,5	0,33
Сумма			4,5	1,00

Критерий Г: способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность):

	Сравнительный подход	Доходный подход	Расчет	Вес критерия
Сравнительный	1,00	1,00	2,00	0,5
Доходный	1,00	1,00	2,00	0,5
Сумма			4,00	1,00

Таблица 88. Определение весового значения каждого подхода.

Матрица согласования результатов						
	А	Б	В	Г	Расчет	Вес критерия
Вес критерия	0,23	0,23	0,265	0,276		
Сравнительный	0,67	0,5	0,67	0,5	0,58	58%
Доходный	0,33	0,5	0,33	0,5	0,42	42%
Сумма					1	100%

Таблица 89 Согласование рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки №3.

Подход	Вес подхода	Результат	Согласование
Сравнительный	58%	54112000	31384960
Доходный	42%	53299000	22385580
Итого, рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки			53770000

Таблица 90. Согласование рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки №4.

Подход	Вес подхода	Результат	Согласование
Сравнительный	58%	25871000	15005180
Доходный	42%	24825000	10426500
Итого, рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки			25432000

Стоимость объектов оценки №1, №2 определялась в рамках одного подхода, в связи с чем отсутствует необходимость проведения согласования результатов оценки.

Таким образом, рыночная (справедливая) стоимость объектов оценки по состоянию на дату оценки, без учета НДС, округленно составляет:

1) Земельный участок с кадастровым номером 50:10:010302:53 – 10 461 000 (десять миллионов четыреста шестьдесят одна тысяча) рублей;

2) Земельный участок с кадастровым номером 50:10:010302:52 – 6 239 000 (шесть миллионов двести тридцать девять тысяч) рублей ;

3) Нежилое помещение, Часть здания: корпус №16 с кадастровым номером 50:10:0010302:2491 - 53770000 (пятьдесят три миллиона семьсот семьдесят тысяч) рублей;

4) Нежилое помещение с кадастровым номером: 50:10:0010302:1236 – 25432000 (двадцать пять миллионов четыреста тридцать две тысячи) рублей

Общая стоимость всех объектов оценки составляет 95 902 000 (девяносто пять миллионов девятьсот две тысячи) рублей.

7. Сертификат стоимости

Нижеподписавшийся удостоверяет следующее:

- Оценка рыночной (справедливой) стоимости объектов оценки производилась в соответствии с кодексом этики и на основании законодательства Российской Федерации.
- Факты, представленные в отчете, правильны и основываются на знаниях оценщика;
- Анализ и заключения ограничены только изложенными допущениями и условиями;
- Оценщик не имел интереса в оцениваемом имуществе;
- Вознаграждение оценщика не зависит от какого - либо аспекта отчета;
- Образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.
- Приведенные выше расчеты и анализ, позволяют сделать вывод, что по состоянию на дату оценки рыночная (справедливая) стоимость объектов оценки, в соответствии с заданием на оценку, по состоянию на дату оценки, округленно (до тысяч рублей) без НДС, составляет:

Таблица 91. Рыночная (справедливая) стоимость объектов оценки

№	Объект	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
1	Земельный участок с кадастровым номером 50:10:010302:53	*10 461 000*
2	Земельный участок с кадастровым номером 50:10:010302:52	*6 239 000*
3	Нежилое помещение, Часть здания: корпус №16 с кадастровым номером 50:10:0010302:2491	*53 770000*
4	Нежилое помещение с кадастровым номером: 50:10:0010302:1236	*25 432 000*
Общая стоимость объектов оценки составляет		*95 902 000*

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 рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки, определенная в рамках настоящего отчета, может находиться в границах интервала +/- 10% от итоговой рыночной (справедливой) стоимости.

Специалист оценщик Лазарев П.К. /_____/

Индивидуальный предприниматель ОГРНИП 315784700084686 Лазарев Павел Константинович

8. Список использованной литературы.

Нормативные документы

1. Гражданский кодекс РФ. Ч . I - II // Федеральный закон № 15 - ФЗ от 26.01.1996г.;
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. N 136-ФЗ (с изм. и доп. от 30 июня 2003 г., 29 июня, 3 октября 2004 г.);
3. Федеральный закон от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» ;
4. Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297;
5. Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 298;
6. Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 299;
7. Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО N 7)", утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611.

Настоящий Федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности, разработан с учетом международных стандартов оценки (МСО).

Справочная и методическая литература, используемая в рамках настоящего отчета:

1. Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.; Маросейка, 2009. –432 с.
2. Грибовский С.В., Сивец С.А. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества: учеб. пособие. Под ред. С.В. Грибовского, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2008. – 368 с.
3. Грибовский С.В. Методология оценки коммерческой недвижимости. СПб.: Изд-во СПбГУЭФ, 1998 г..
4. Грибовский С.В. Методы капитализации доходов. Курс лекций. СПб., 1997 г.
5. Каленкевич М.В., Экономика недвижимости. Программа управления объектом смешанного назначения. – СПб.: Изд-во СПбГТУ, 1999 г.
6. Крутик А.Б., Горенбургов М.А., Горенбургов Ю.М. Экономика недвижимости. – СПб.: «Лань», 2000 г.
7. Кузнецов Д.Д. «О точности метода экстракции при определении нормы дисконта». Статья НЭЖ «Проблемы недвижимости», выпуск 1, 1999 г.
8. Озеров Е.С. Экономически анализ и оценка недвижимости. СПб.: Изд-во «МКС», 2007. – 535 с.
9. Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости.- СПб, 1995 г.
10. Тарасевич Е.И. Финансирование инвестиций в недвижимость/ СПбГТУ, СПб., 1996 г.;
11. Фридман Дж., Ордуэй Н. Оценка и анализ приносящей доход недвижимой собственности. Пер. с англ. М., «Дело», 1997 г.
12. Харрисон Генри С. Оценка недвижимости. Учебное пособие. - М., 1994
13. Оценка стоимости имущества: учеб. Пособие/ О.М. Вандаминаева, П.В. Дронов, Н.Н. Ивлева и др.; под ред. Косоруковой.- М.: Московский финансово - промышленный университет «Синергия», 2012.-736с. (Университетская версия).
14. http://upvs.kwinto.ru/
15. http://www.ocenchik.ru/
16. http://docs.procspb.ru/
17. http://www.bn.ru
18. http://www.cian.ru
19. http://www.avito.ru
20. https://rosreestr.ru/site/
21. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №25, 2019 года под редакцией Е.Е.Яскевича.

22. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРК-2019
23. Справочник оценщика недвижимости 2018 под редакцией Лейфера. Земельные участки №2.
24. Справочник оценщика недвижимости -2018 под редакцией Лейфера Л.А «Производственно-складска недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода»;
25. Справочник оценщика недвижимости -2020 под редакцией Лейфера Л.А «Производственно-складска недвижимость и сходные типы объектов»;
26. http://www.labrate.ru

9. Приложения

Копии документов оценщика

Подтверждение членства в СРО

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЁРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

ЛАЗАРЕВ
Павел Константинович
ИНН 860314863505

является членом

Некоммерческого партнёрства
саморегулируемой организации
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»
включена Федеральной регистрационной службой
в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков
19 декабря 2007 года за № 0006

Основание: Протокол заседания Правления НП СРО «НКСО»
от «5» марта 2015 года № 121

Президент Ю.В. Школьников

Регистрационный № 02327 Дата внесения в реестр «5» марта 2015 года

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 7811R/776/00107/20

Настоящий Полис выдан Страховщиком - **АО «АльфаСтрахование»** на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №7811R/776/00107/20 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: **Оценщик Лазарев Павел Константинович**
Адрес регистрации: Санкт-Петербург, Свердловская наб., д.58-60
ИНН 860314863505

Объект страхования:
А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).
Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай:
С учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.
Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии, что:
- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.
Оценочная деятельность: деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: 5 000 000 (Пять миллионов) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.
Лимит ответственности на один страховой случай: 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.
Франшиза: не установлена.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.
Срок действия Договора страхования:
Договор страхования вступает в силу **с «19» февраля 2020 г. и действует до «18» февраля 2022** г. включительно.
Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.
Случай признается страховым при условии, что:
- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»
_____/Булгарин Г.О./

Страхователь:
_____/Лазарев П.К./

Место и дата выдачи полиса:
г.Санкт-Петербург
«19» февраля 2020г.

115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б 1 *8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru*

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 014462-1 «24» августа 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Лазареву Павлу Константиновичу

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

от «24» августа 2018 г. № 85

Директор А.С. Буякин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «24» августа 2021 г.

008336 - КА1

Диплом оценщика

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

782401695902

Документ о квалификации

Регистрационный номер ПП-099

Город Санкт-Петербург

Дата выдачи 30 декабря 2014

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

Лазарев

Павел Константинович

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)

Частном образовательном учреждении

высшего профессионального образования

«Невский институт управления и дизайна»

Решением от

18 декабря 2014 года

диплом предоставляет право

на ведение профессиональной деятельности в сфере

ОЦЕНКА СТОИМОСТИ

ПРЕДПРИЯТИЯ (БИЗНЕСА)

Председатель комиссии

Руководитель

Секретарь

Копии документов, предоставленных Заказчиком.

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.

М.П.

50 ЖЕ 499935

Иные участники общей долевой собственности согласно записям Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним не зарегистрировано.

Регистратор Колесникова Л.Ю.

М.П.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы по Московской области

Дата выдачи: "01" сентября 2008 года

Документы-основания: Договор купли-продажи от 19.06.2008г

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев "Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Рождественский" под управлением ООО "Управляющая компания "Прагма Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев (Правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР России за № 1080-94135522 от 15.11.2007)

Вид права: Общая долевая собственность

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "01" сентября 2008 года сделана запись регистрации № 50-50-10/030/2008-309

Регистратор Колесникова Л. Ю.

М.П.

50 НВN 493934

Иные участники общей долевой собственности согласно записям Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним не зарегистрированы

Регистратор Колесникова Л. Ю.

М.П.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы по Московской области

Дата выдачи: "01" сентября 2008 года

Документы-основания: Договор купли-продажи от 19.06.2008г

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев "Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Рождественский" под управлением ООО "Управляющая компания "Прагма Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев (Правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР России за № 1080-94135522 от 15.11.2007)

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства и эксплуатации административно-производственных зданий, общая площадь 1203 кв. м, адрес объекта: Московская область, г.Химки, ул.Рабочая, д.2а

Кадастровый (или условный) номер: 50:10:010302:0052

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 № 50-50-10/039/2008-230

Регистратор Колесникова Л. Ю.

м.п.

50 ЕВN 493932

Иные участники общей долевой собственности согласно записям Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним: не зарегистрировано

Регистратор Колесникова Л. Ю.

М.П.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы по Московской области

Дата выдачи: "01" сентября 2008 года

Документы-основания: Договор купли-продажи от 19.06.2008г

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев "Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Рождественский" под управлением ООО "Управляющая компания "Прагма Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев (Правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР России за № 1080-94135522 от 15.11.2007)

Вид права: Общая долевая собственность

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

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.

М.П.

10 ПВN 493933

Иные участники общей долевой собственности согласно записям Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним: не зарегистрировано

Регистратор Колесникова Л. Ю.

М.П.

Паспорт действителен в течение 5 лет

Государственное унитарное предприятие Московской области
"Московское областное бюро технической инвентаризации"
Химкинский филиал

Область, республика, край *Московская область*
Район
Округ
Город (др. поселение) *Химки*

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)

часть здания: корпус №50

№ *2-а* **по улице (пер.)** *Рабочая* **Лит.** *К4*

Инвентарный номер	*311:090-7297/К4*
Кадастровый номер	

Паспорт составлен по состоянию на *19 Май 2008 г.*
дата обследования объекта в натуре

4860385

I. Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели

Серия, тип проекта _____

Литера К4 (кирпичное отдельное) Год постройки Число этажей 1

Год последнего капитального ремонта _____

Кроме того имеется: подвал, цокольный этаж, мансарда, мезонин
(ненужное зачеркнуть)

Строительный объем - 4 585 куб.м

Итого общая площадь 1 249,9 м2, из нее:
лит. К4 общая площадь 1 249,9 м2;

из нее: Жилые помещения: площадь с учетом неотапливаемых помещений м2,
в том числе общая площадь жилых помещений м2, из нее жилая площадь м2.

Нежилые здания и помещения

Назначение помещений	Площадь, кв.м		
	общая	основная	вспомогательная
нежилое помещение	1249,9	893,0	356,9
Всего:	1249,9	893,0	356,9

II. Техническое описание здания или его пристройки

№ пп	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)
1	2	3
	Литера Ка	Физический износ здания - 42 % Число этажей 1
1	Фундамент	железобетонные блоки
2	Стены, перегородки	стены- кирпичные; перегородки- кирпичные
3	Перекрытие	металлические балки
4	Кровля	листовая оцинкованная по железобетонному основанию
5	Полы	бетонные, плитка
6	Проемы	окна- 2-е остекление; двери- простые, ворота
7	Отделочные работы	штукатурка, окраска, побелка
8	Внутренние санитарно-технические, электротехнические, слаботочные устройства	электроосвещение
9	Прочие работы	бетонная отмостка

Литера	Наименование сооружения	Материал конструкции	Размеры (длина, ширина, высота)	Износ %
1	2	3	4	5

III. Благоустройство площади квартир жилого здания, встроенных нежилых помещений, нежилых зданий и служебных построек (кв.м)

Вид благоустройства	Площадь
1	2
электричество	1249,9

IV. Сведения о принадлежности

Дата записи	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт; для юридических лиц - по уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть, литера)
1	2	3	4
20.10.2008	ЗАО "ПРИФИРождественский" под управл. ООО "УПРгрупп Капитал"	Договор купли-продажи от 19.06.2008г. Св-во о гос. регистрации права от 01.09.2008г. №50-50-10/039/2008-359	S=1249,9 кв. м

V. Стоимость здания

Полная балансовая стоимость

Остаточная балансовая стоимость (с учетом износа)

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 2008 г.

Перечень документов, прилагаемых к техническому паспорту:

№ № п/п	Наименование документа	Примечание (масштаб, количество листов, прочее)
1	2	3

Паспорт изготовлен 20 Октября 2008 г.

Исполнил Жуковой А.Е.

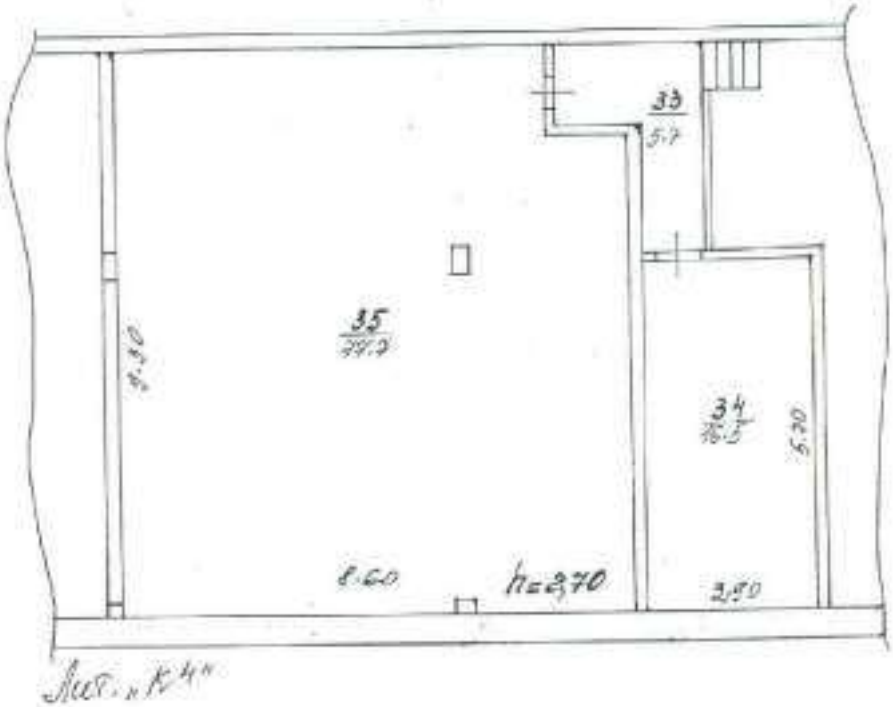
Проверил Жуковая И.Л.

Паспорт выдан "20" 200 8 г.

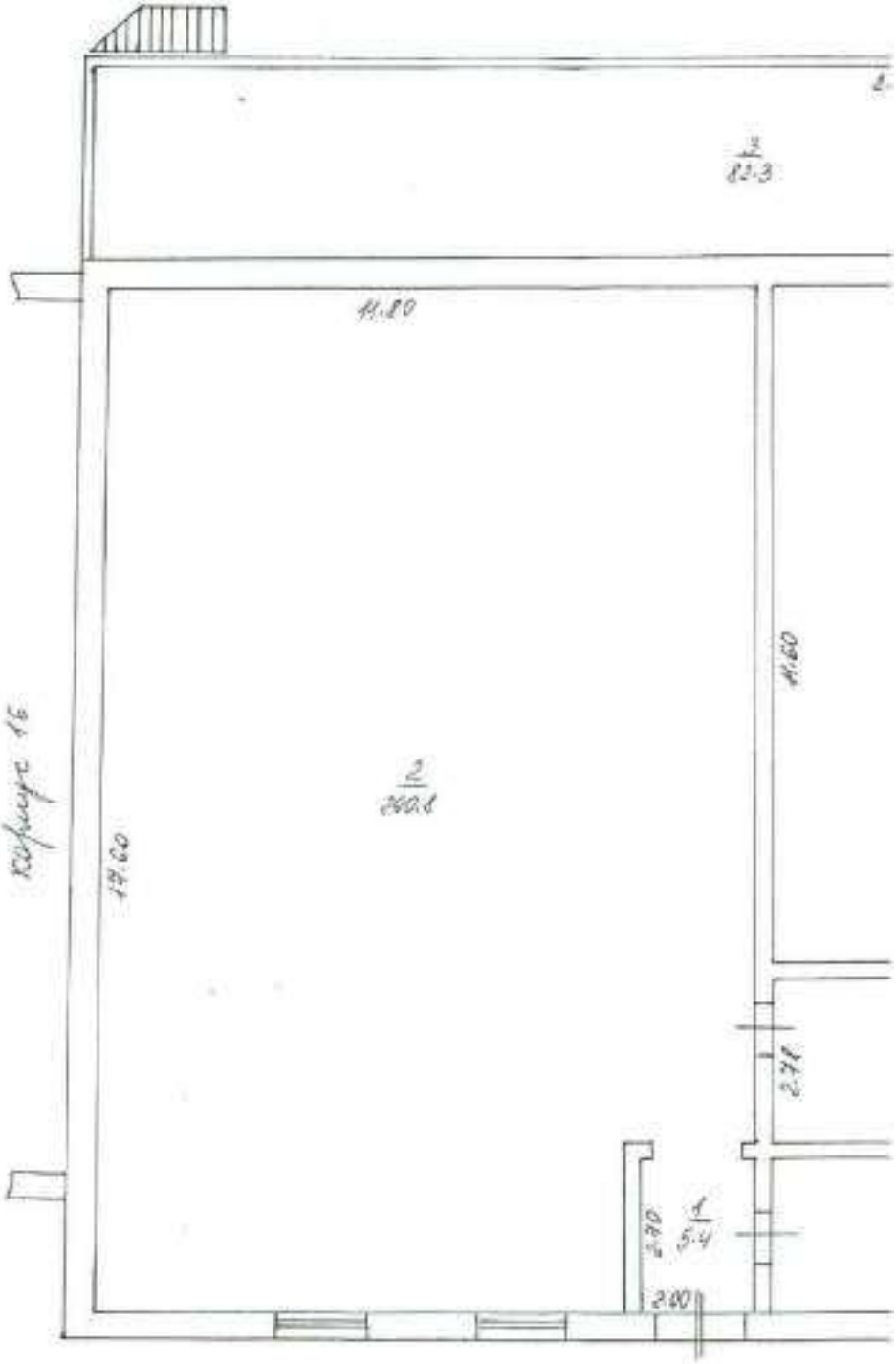
Директор филиала Корнуненко В.Е.

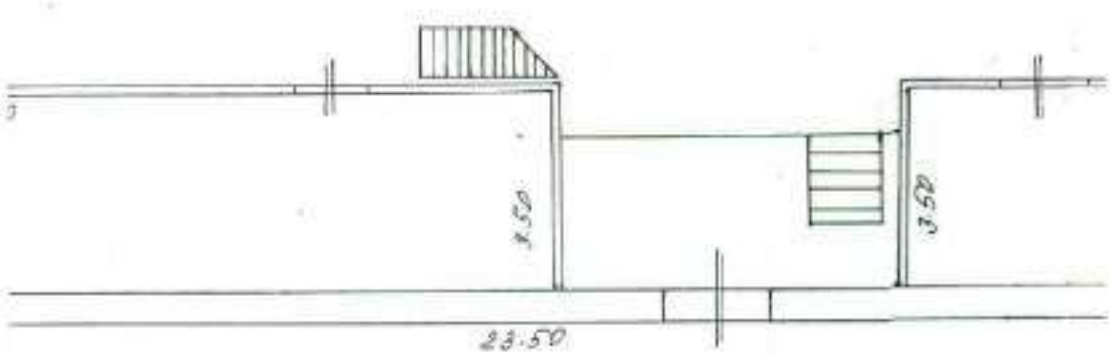
ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
ЛИТ. К4 ИНВ. 311:010-7197
НАХОДЯЩЕГОСЯ ПО АДРЕСУ:
г. ХИМКИ, микрорайон
КВАРТАЛ
УЛИЦА Рабочая
ДОМ 2-а КОРПУС КВАРТИРА

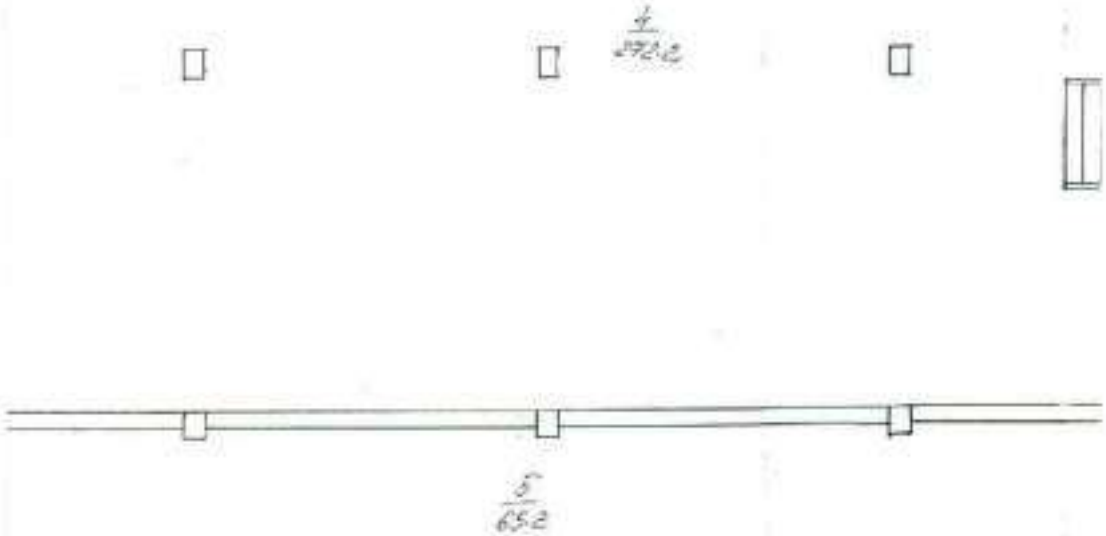
подвал

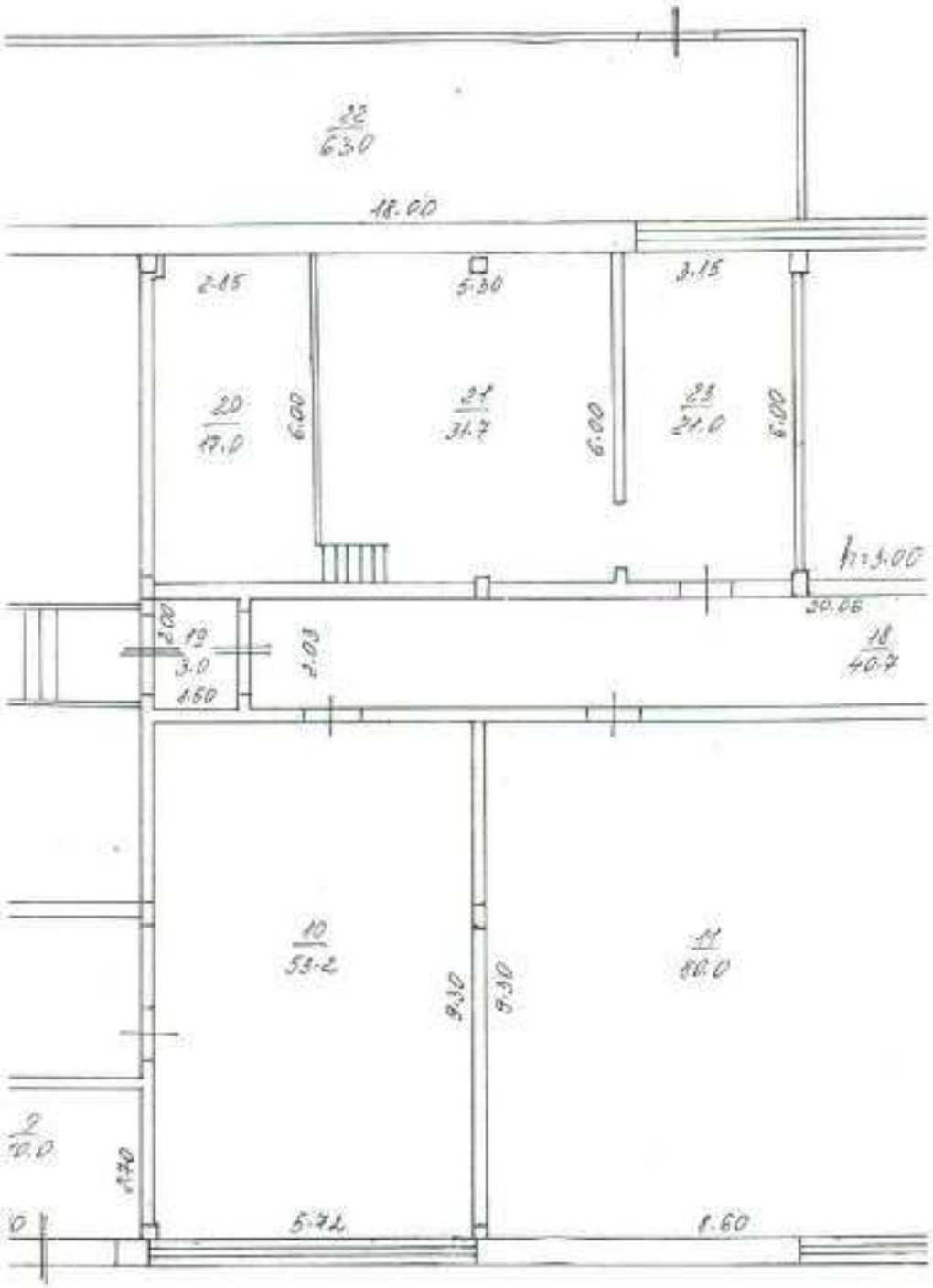


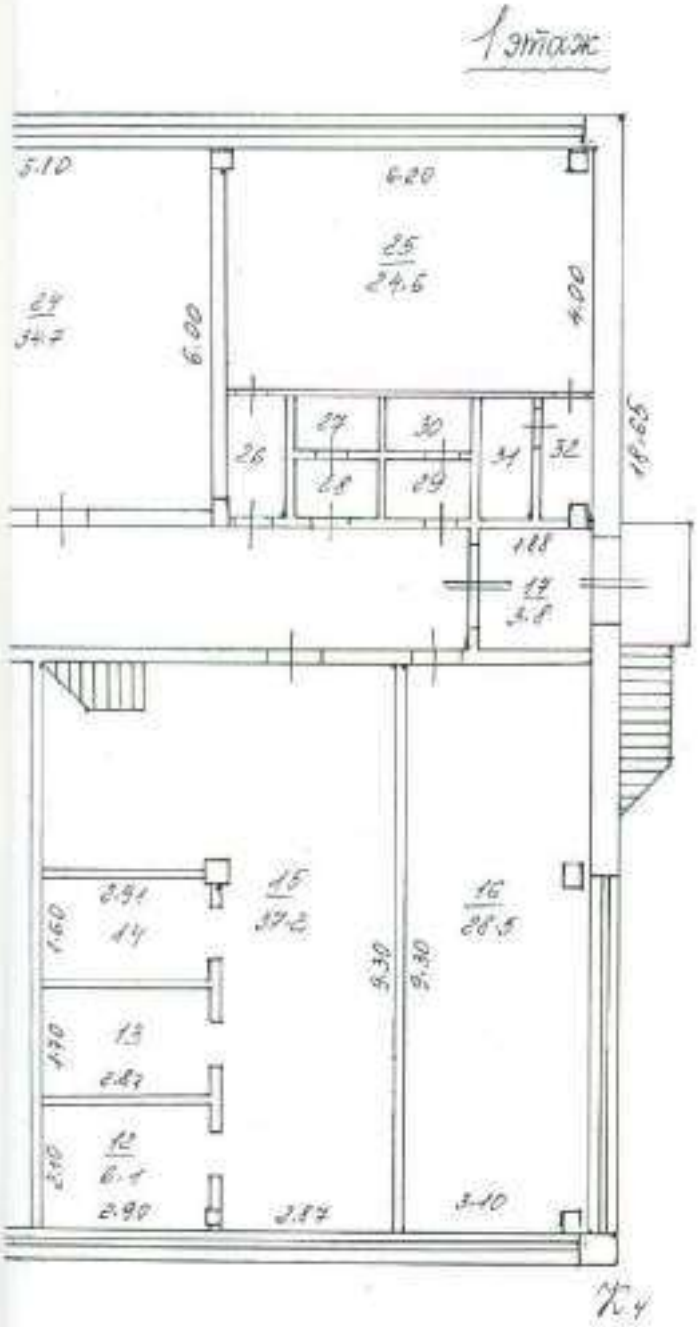
Копия изготовлена 20.10.08 г.
По состоянию на 19.05.08 г.
Копировал
Проверил


11.80
11.60
17.60
2.78
2.70
240


3.50
3.50
23.50


4
272.2
5
65.2
23.50
6
15.7
2.90
7
10.0
2.62
8
25.1
2.90
9.80
3.90
9.30
60.20


22
63.0
18.00
2.15
5.30
3.15
20
17.0
6.00
21
31.7
6.00
23
21.0
6.00
h=3.00
30.06
19
3.0
1.50
2.03
18
40.7
10
53.2
9.30
9.30
11
80.0
2
10.0
1.70
5.72
1.60


1 этаж
5.10
6.20
25
24.6
24
34.7
6.00
4.00
26
27
28
29
30
31
32
18.8
19
3.8
15
37.2
16
28.5
9.30
9.30
13
2.87
12
6.4
2.90
2.87
3.10
2.91
1.60
1.70
2.10

Экспликация

к поэтажному плану Корпус №50,

положенного в городе (другом поселении) Химки
лице (пер.) Рабочая
том № 2-а

Этаж	№ помещения	№ по плану	Назначение помещения	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь	В т.ч. площадь основная	вспомогательная	Высота	Свободная высота
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
подвал	1	33	подсобная		3,7		3,7	2,70	
		34	подсобная		16,3		16,3		
		35	подсобная		77,7		77,7		
1		1	коридор		5,4		5,4	3,00	
		2	лестница		200,8	200,8			
		3	ж. мусоропровод		82,3	82,3			
		4	спортивный зал		272,2	272,2			
		5	ТП		65,2		65,2		
		6	служебная		15,7	15,7			
		7	служебная		10,0	10,0			
		8	РУ-0		25,1		25,1		
		9	служебная		10,0	10,0			
		10	служебная		53,2	53,2			
		11	вентиляция		80,0		80,0		
		12	служебная		6,1	6,1			
		13	служебная		4,9	4,9			
		14	служебная		4,7	4,7			
		15	служебная		37,2	37,2			
		16	служебная		28,5	28,5			
		17	коридор		3,8		3,8		
		18	коридор		40,7		40,7		
		19	коридор		3,0		3,0		
		20	служебная		17,0	17,0			
		21	служебная		31,7	31,7			
		22	служебная		63,0	63,0			
		23	служебная		21,0	21,0			
		24	служебная		34,7	34,7			
		25	гардероб		24,6		24,6		
		26	коридор		0,8		0,8		
		27	туалет		1,3		1,3		
		28	умывальник		1,2		1,2		
		29	умывальник		1,2		1,2		
		30	туалет		1,3		1,3		

2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	1	31	сауна		1,7		1,7	2,00	
		32	коридор		1,7		1,7		
				Итого нежилое помещение 1:	1249,9	893,0	356,9		
				Итого:	1249,9	893,0	356,9		

Итого по этажу подвал	99,9	0,0	99,9		
Итого по этажу 1	1 150,0	893,0	257,0		
Итого по зданию (строению)	1 249,9	893,0	356,9		

Всего прошито и пронумеровано
листов
2020 г.

Паспорт действителен в течение 5 лет

Государственное унитарное предприятие Московской области
"Московское областное бюро технической инвентаризации"
Химкинский филиал

Область, республика, край *Московская область*
Район
Округ
Город (др. поселение) *Химки*

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)

часть здания: корпус 16

№ *2-а* **по улице (пер.)** *Рабочая* **Лит.** *ЩЦ*

Инвентарный номер	*311/090-7297/ЩЦ*
Кадастровый номер	

Паспорт составлен по состоянию на *19 Мая 2008 г.*
дата обследования объекта в натуре

4860388

I. Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели

Серия, тип проекта _____

Литера *Ш1* (*Основное строение*) Год постройки Число этажей *2*

Год последнего капитального ремонта _____

Кроме того имеется: подвал, цокольный этаж, мансарда, мезонин
(ненужное зачеркнуть)

Строительный объем - *14 481* куб.м

Итого общая площадь *3 166,2* м2; из нее:
лит. *Ш1* общая площадь *3 166,2* м2;

из нее: Жилые помещения: площадь с учетом нестационарных помещений м2,
в том числе общая площадь жилых помещений м2, из нее жилая площадь м2.

Нежилые здания и помещения

Назначение помещений	Площадь, кв.м		
	общая	основная	вспомогательная
нежилые помещения	*3166,2*	*2369,0*	*597,2*
Всего:	*3166,2*	*2369,0*	*597,2*

II. Техническое описание здания или его пристройки

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)
1	2	3
	Литера III	Физический износ здания - 25 % Число этажей 2
1	Фундаменты	сб.железобетонные блоки
2	Стены, перегородки, колонны	кирпичные
3	Перекрытие, покрытие	железобетонные плиты
4	Кровля	мягкая совмещенная
5	Полы	бетонные, плитка
6	Проемы	двери простые, окна 2-е остекленные
7	Отделочные работы	штукатурка, окраска
8	Внутренние санитарно-технические, электротехнические, слаботочные устройства	предусмотрены отопление, вентиляция, водопровод, канализация, электроосвещение, слаботочные устройства
9	Прочие работы	отмостки

Литера	Наименование сооружения	Материал конструкции	Размеры (длина, ширина, высота)	Износ %
1	2	3	4	5

III. Благоустройство площади квартир жилого здания, встроенных нежилых помещений, нежилых зданий и служебных построек (кв.м)

Вид благоустройства	Площадь
1	2
водопровод	3166,2
канализация	3166,2
отоп. центр. от кот. комнатной на газе	3166,2
электричество	3166,2

IV. Сведения о принадлежности

Дата записи	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт, для юридических лиц - по уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть, дробь)
1	2	3	4
20.10.2008	ЗАО "ЛЕНФИНТ" "Объединенный отдел продаж ООО "УП "Прима Капитал"	Договор купли-продажи от 19.06.2008г. Акт о сос. регистрации права от 01.02.2008г. №50-50-10/039/2008-398	5/ 3166,2 кв.м

V. Стоимость здания

Полная балансовая стоимость

Остаточная балансовая стоимость (с учетом износа)

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 2008 г.

Перечень документов, прилагаемых к техническому паспорту:

№ № п/п	Наименование документа	Примечание (масштаб, количество листов, прочее)
1	2	3

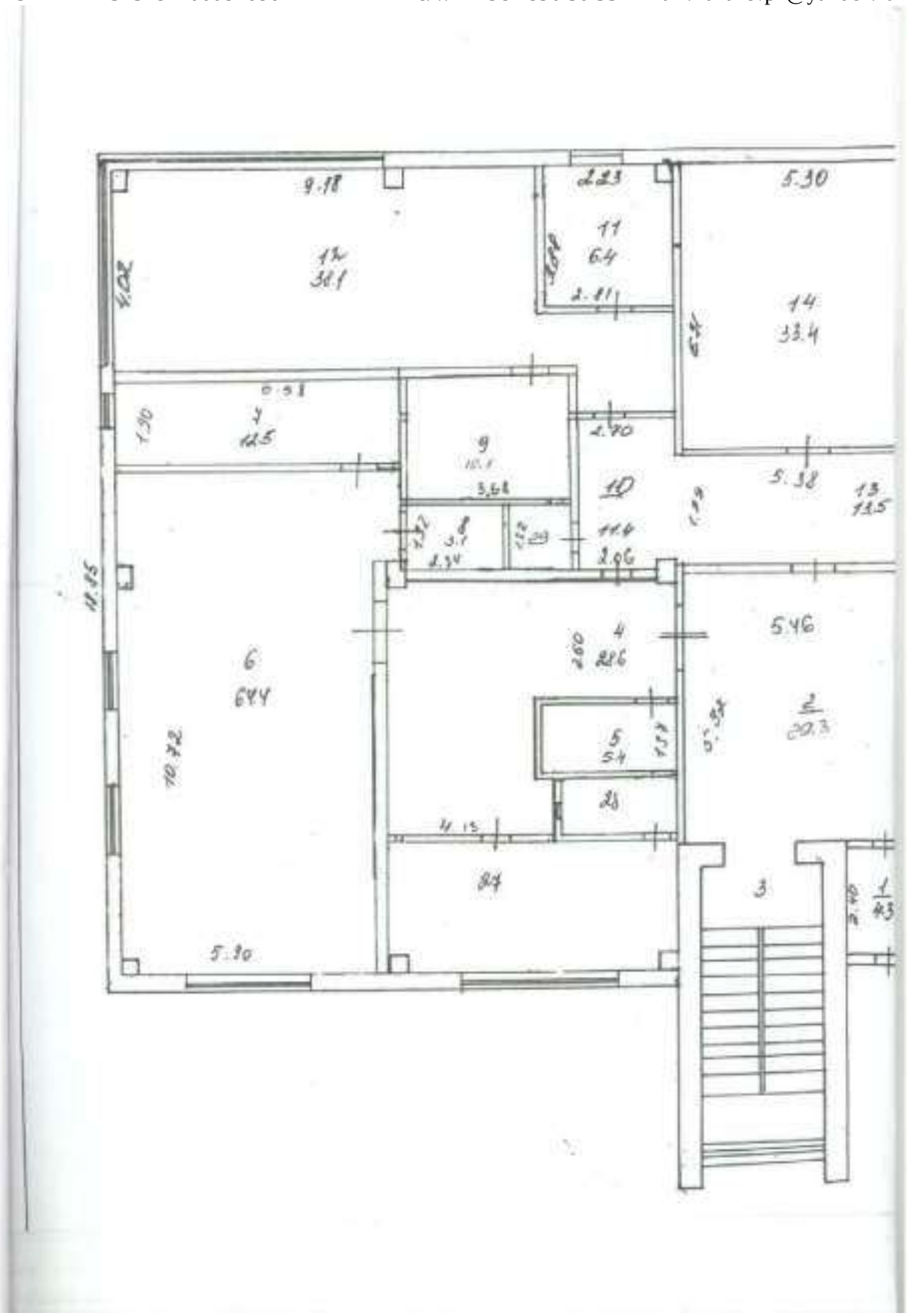
Паспорт изготовлен 20 Октябрь 2008 г.

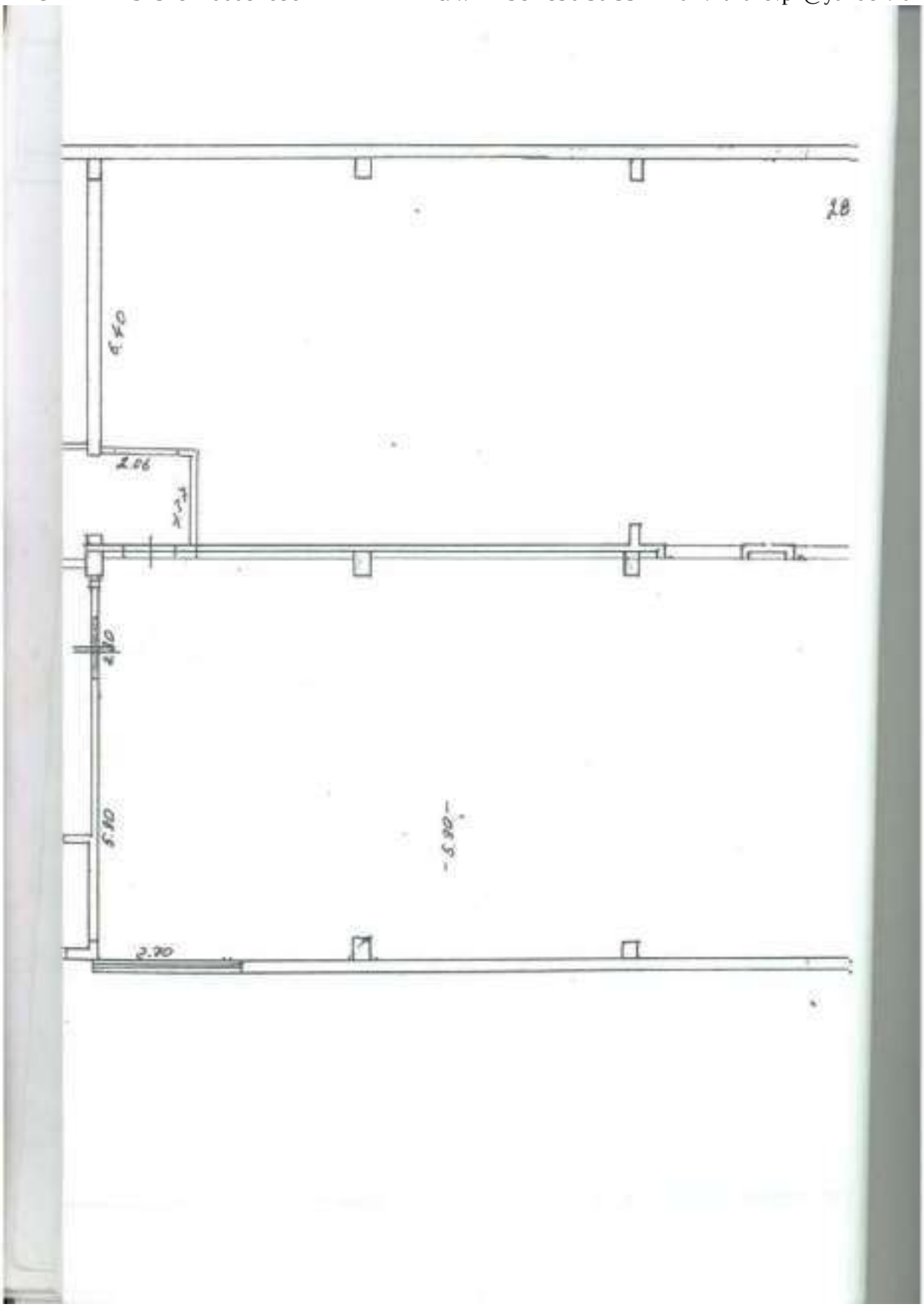
Исполнил Журский А.Е.

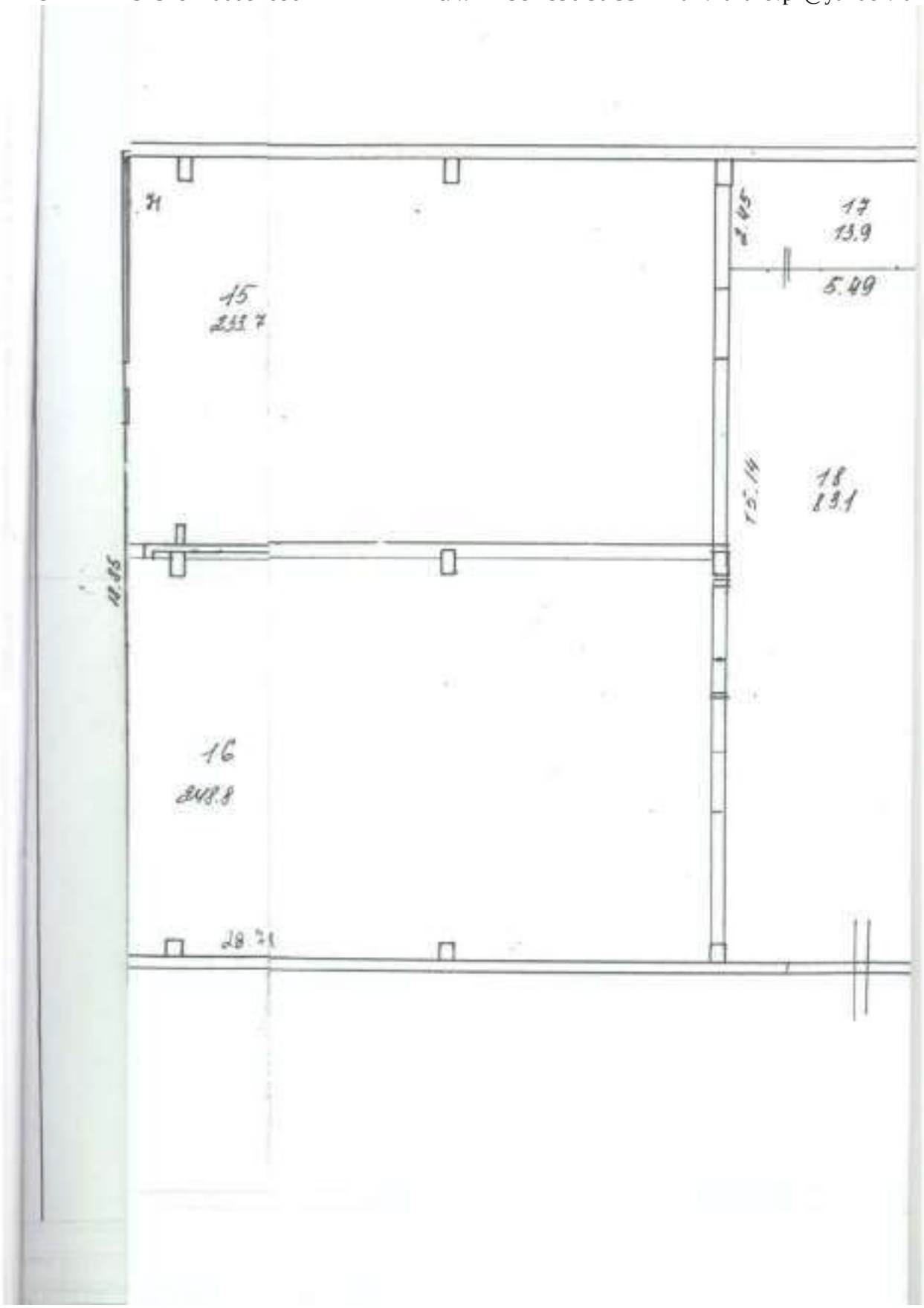
Проверил Журская И.Л.

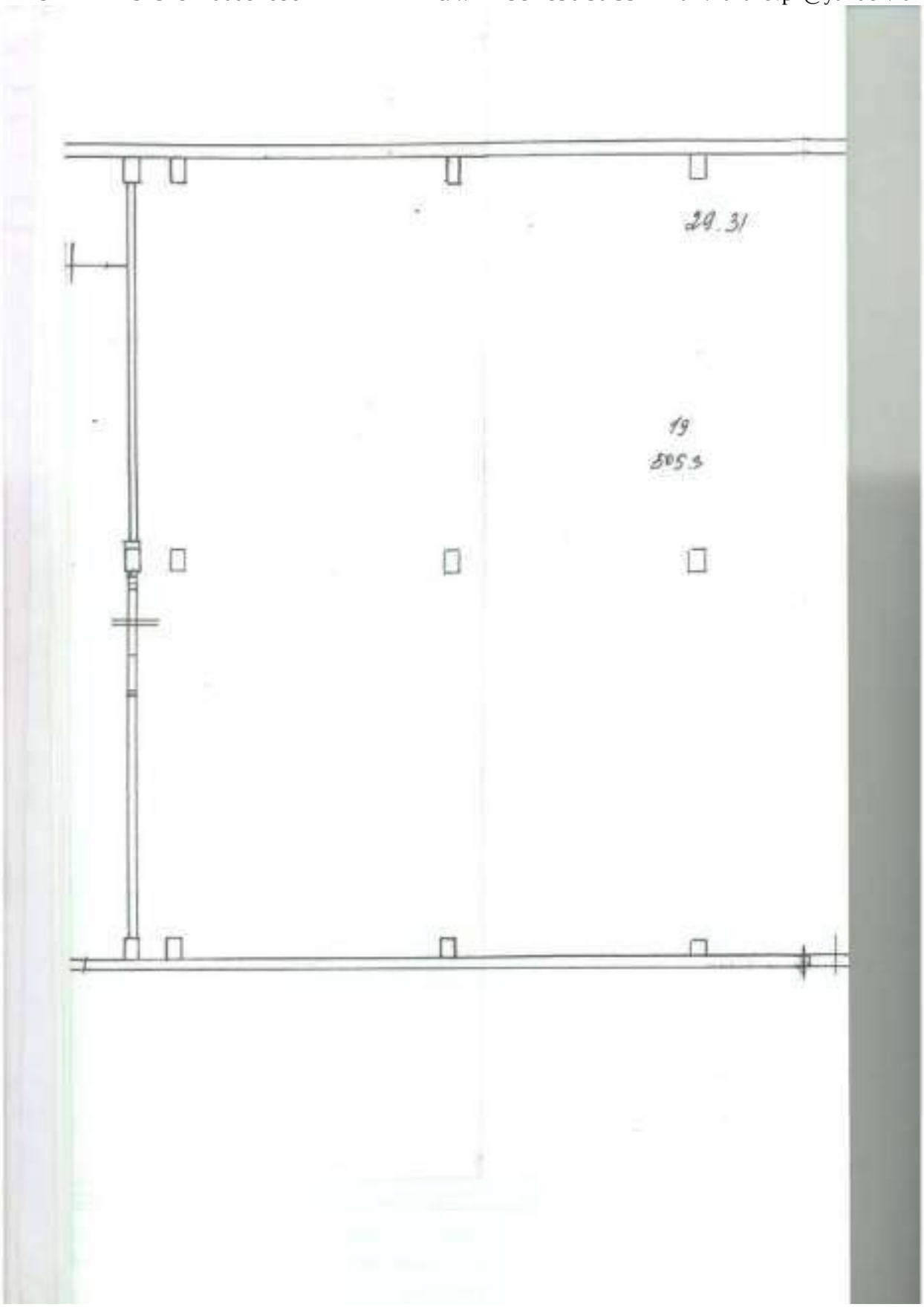
Паспорт выдан "20" 10 2008 г.

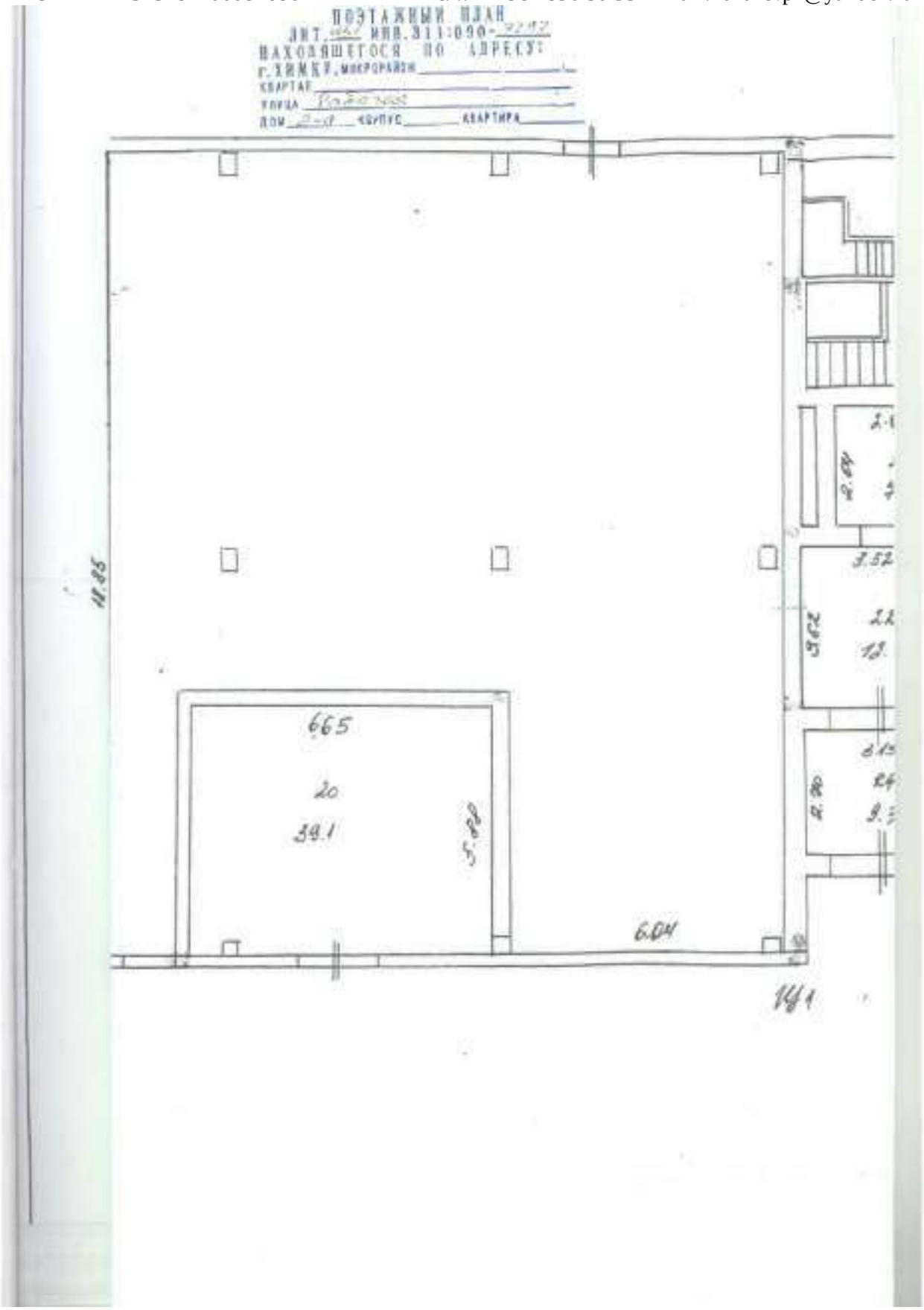
Директор филиала Корнушина Н.Е.

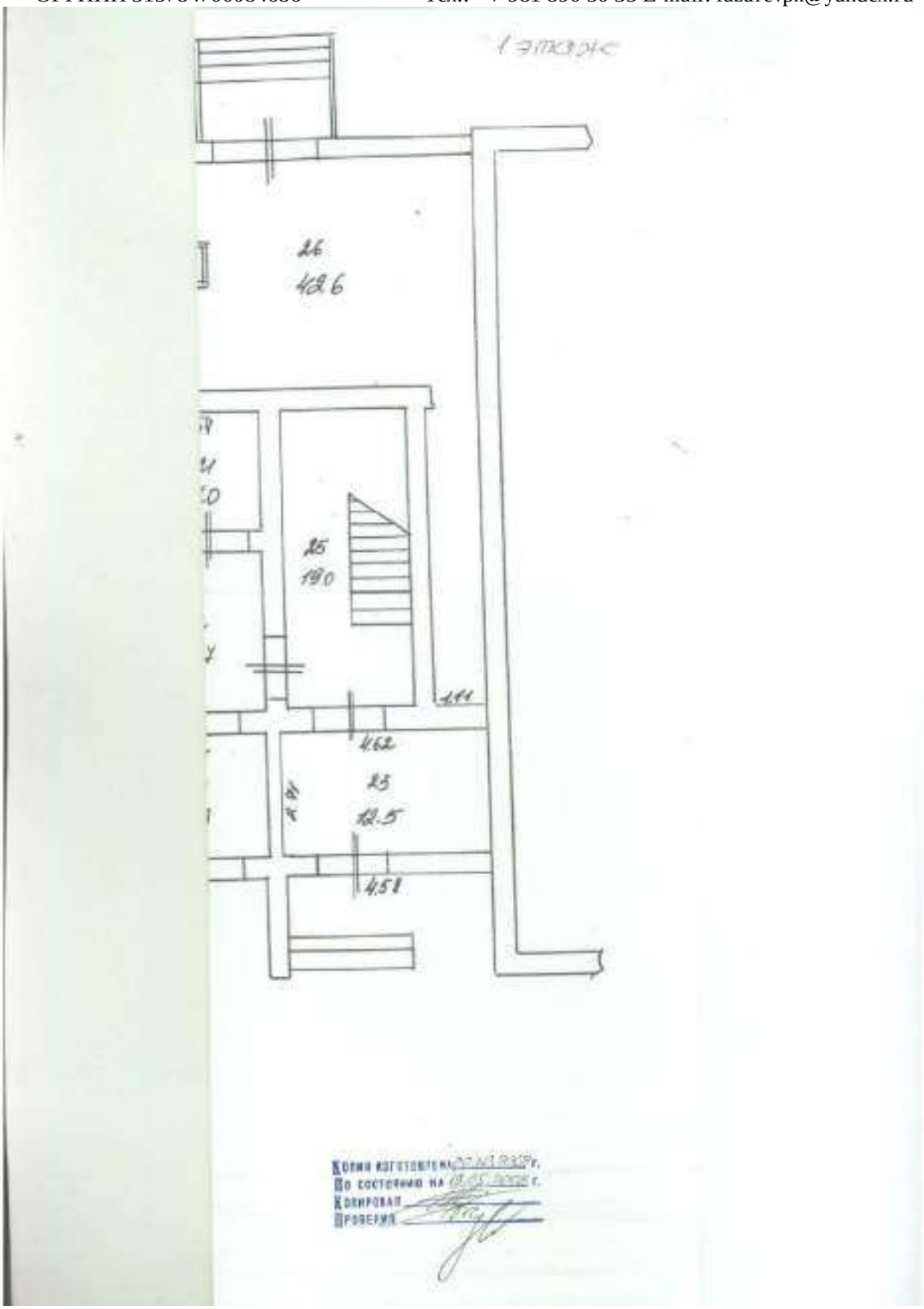

9.18
2.23
5.30
11
6.4
2.11
14
33.4
0.51
7
12.5
1.30
9
2.70
5.38
13
12.5
10
3.68
8
3.1
2.34
11.4
2.06
11.95
6
64.4
10.72
4
22.6
2.60
5.46
2
20.3
5
5.4
2.8
4.15
8.7
3
1
4.3
5.30

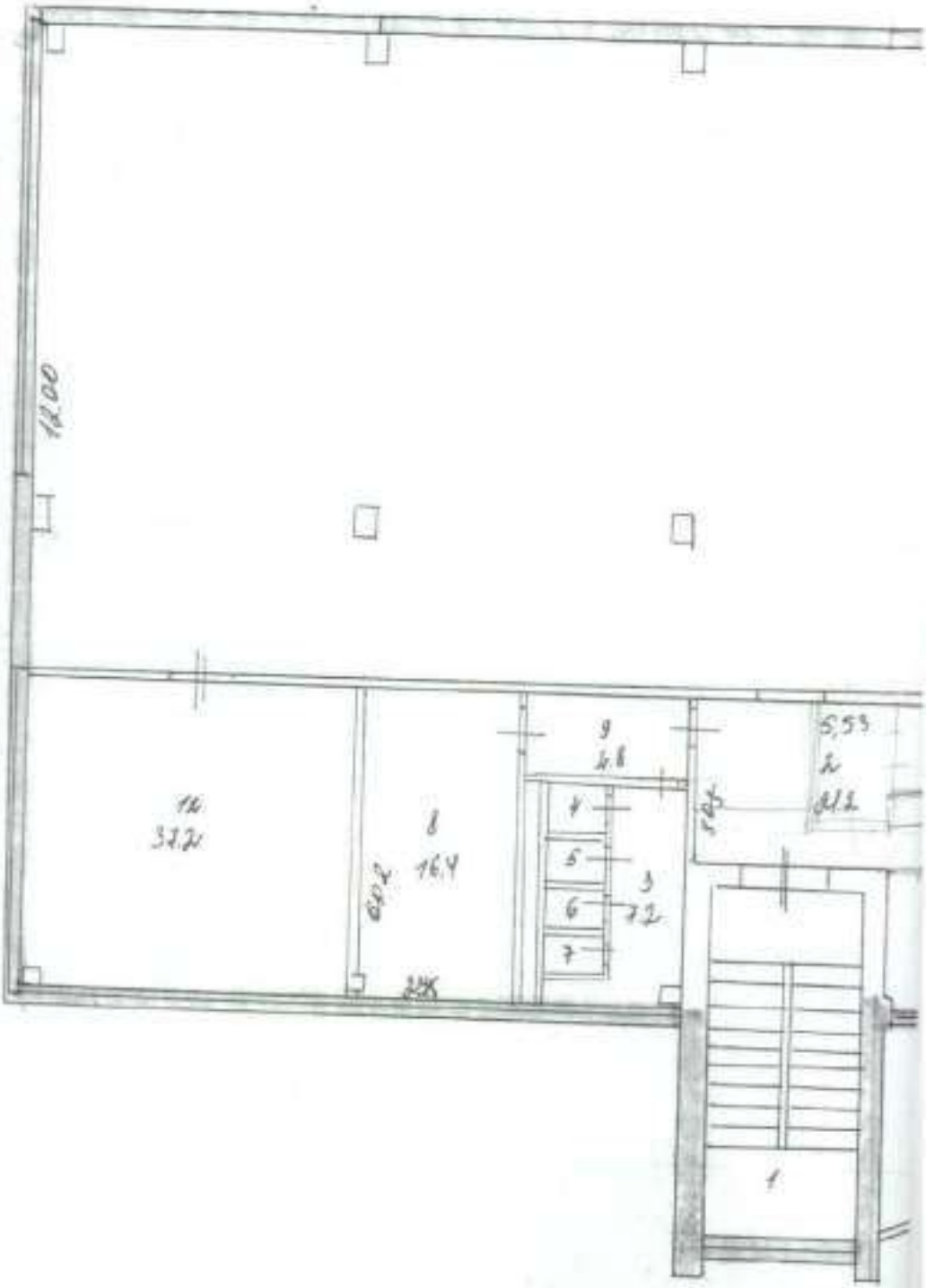

2.20
5.10
0.20
2.06
0.40
2.20
5.90
2.8

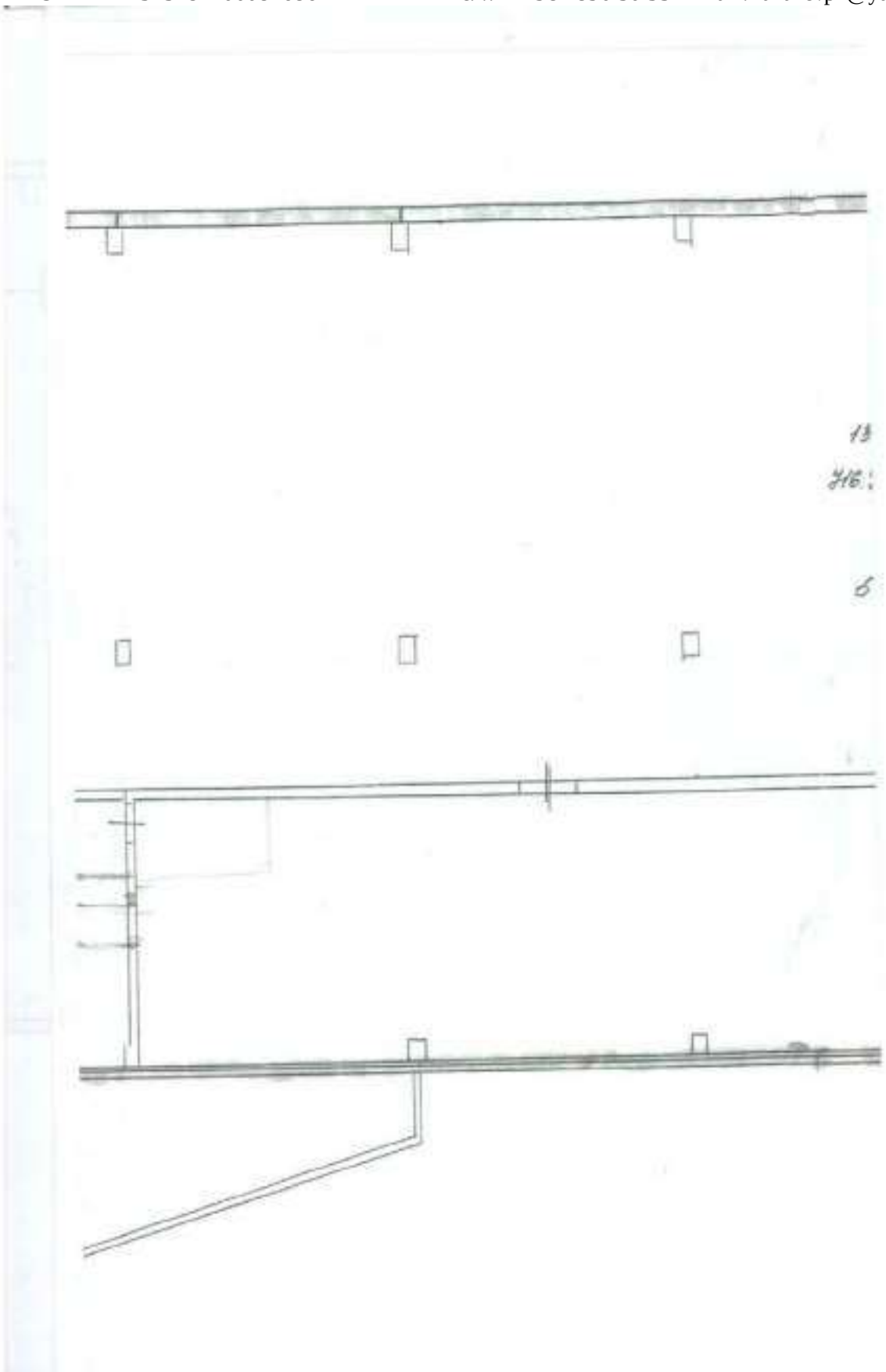

71
15
233.7
17
13.9
5.09
18
13.1
15.14
2.45
11.85
16
248.8
28.71

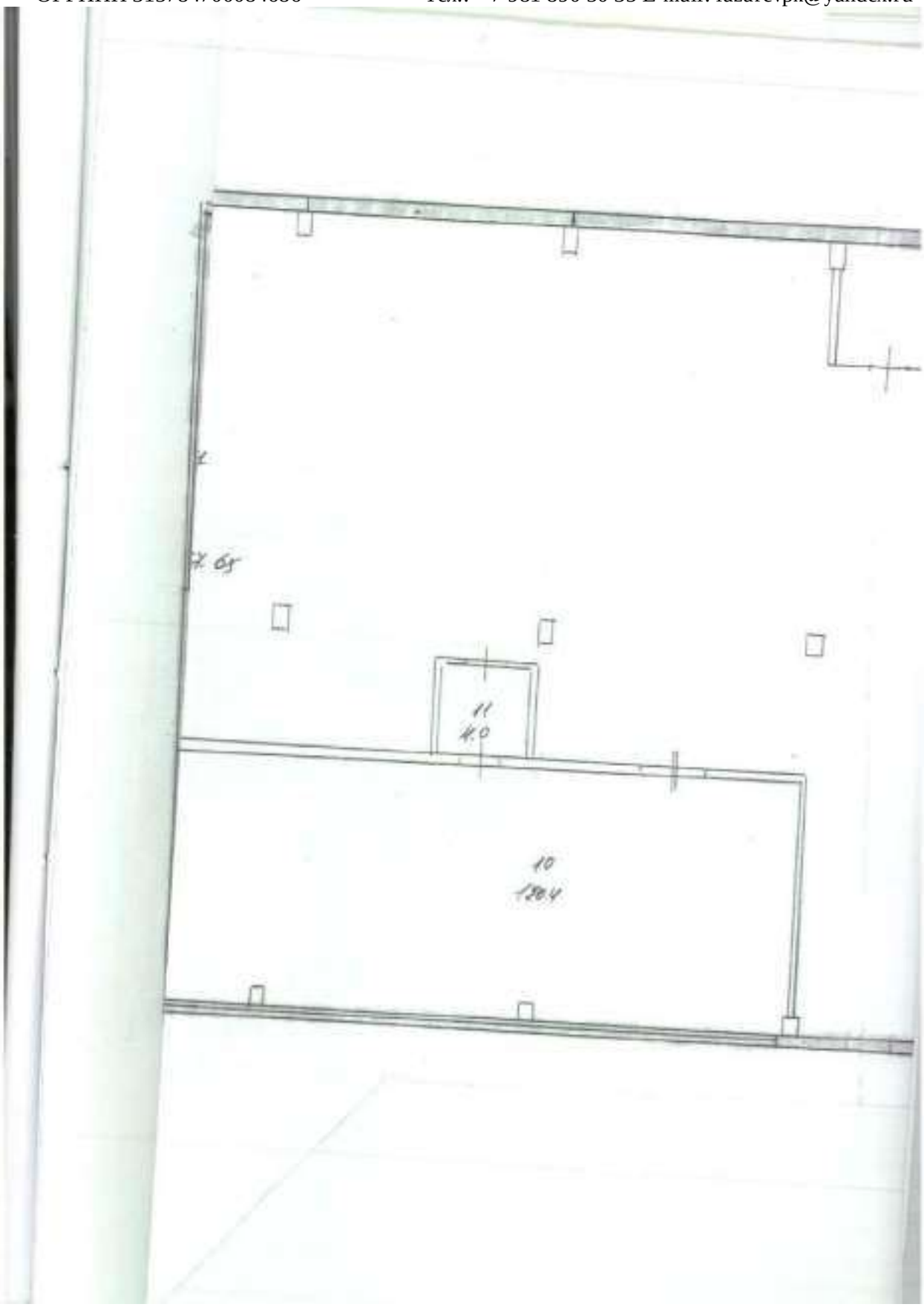

29.31
19
505.3

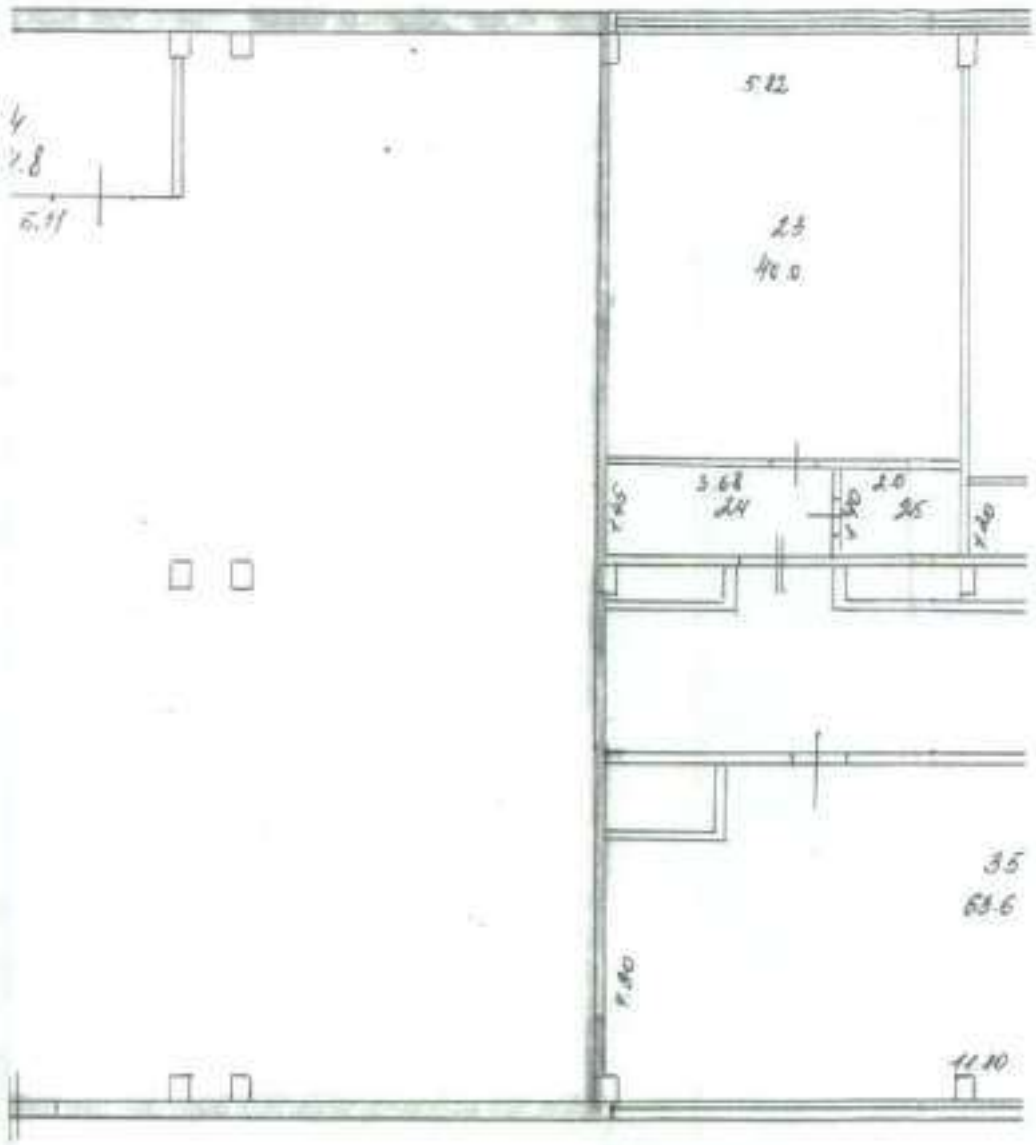

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
ЛИТ. ИНВ. 311:030-
НАХОДЯЩЕГОСЯ ПО АДРЕСУ:
г. ХИМКИ, МИКРОРАЙОН
КВАРТАЛ
УЛИЦА
ДОМ КОРПУС КВАРТИРА
11.85
665
20
39.1
5.080
6.04
14.1

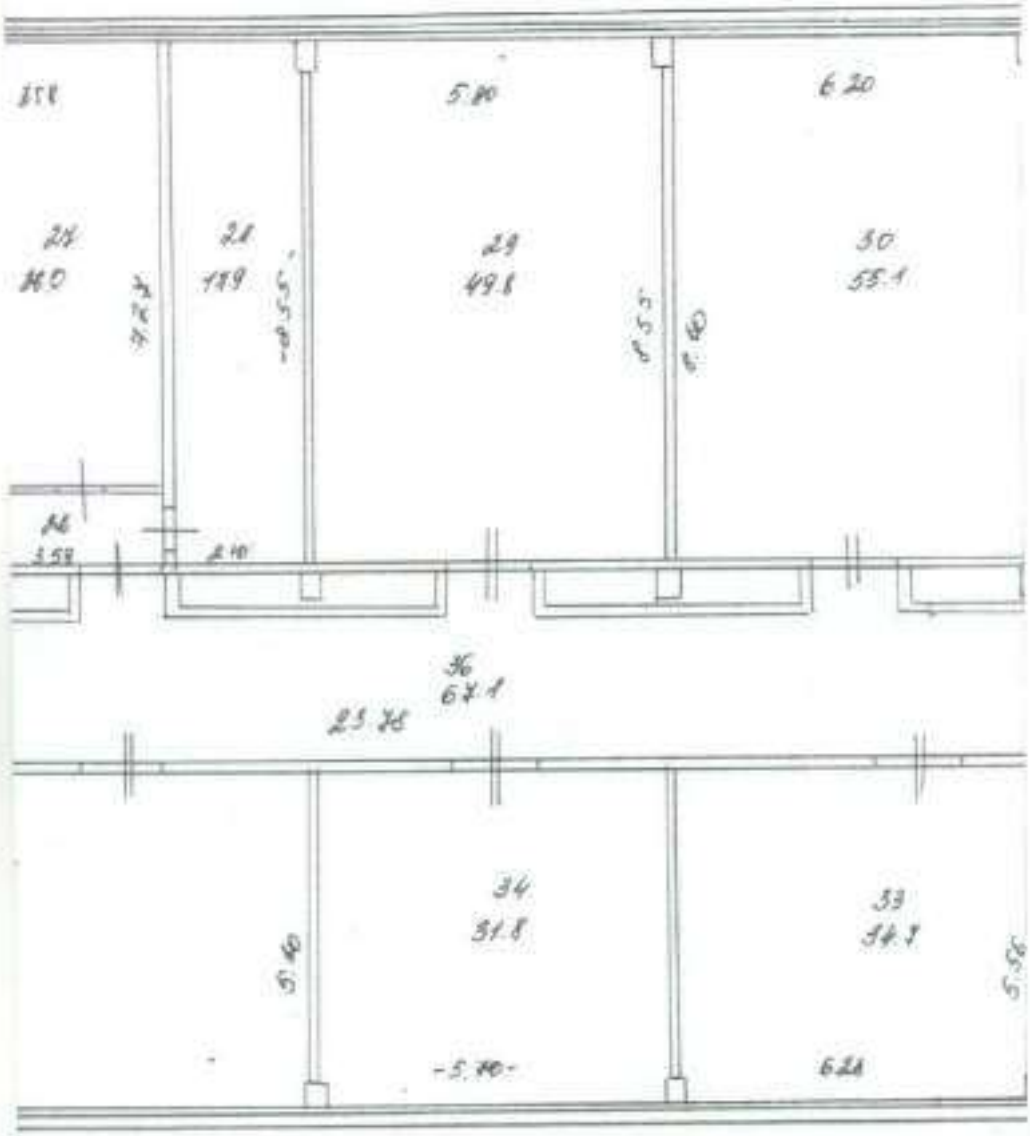

1 этаж
26
42.6
25
19.0
4.11
4.62
23
12.5
4.51

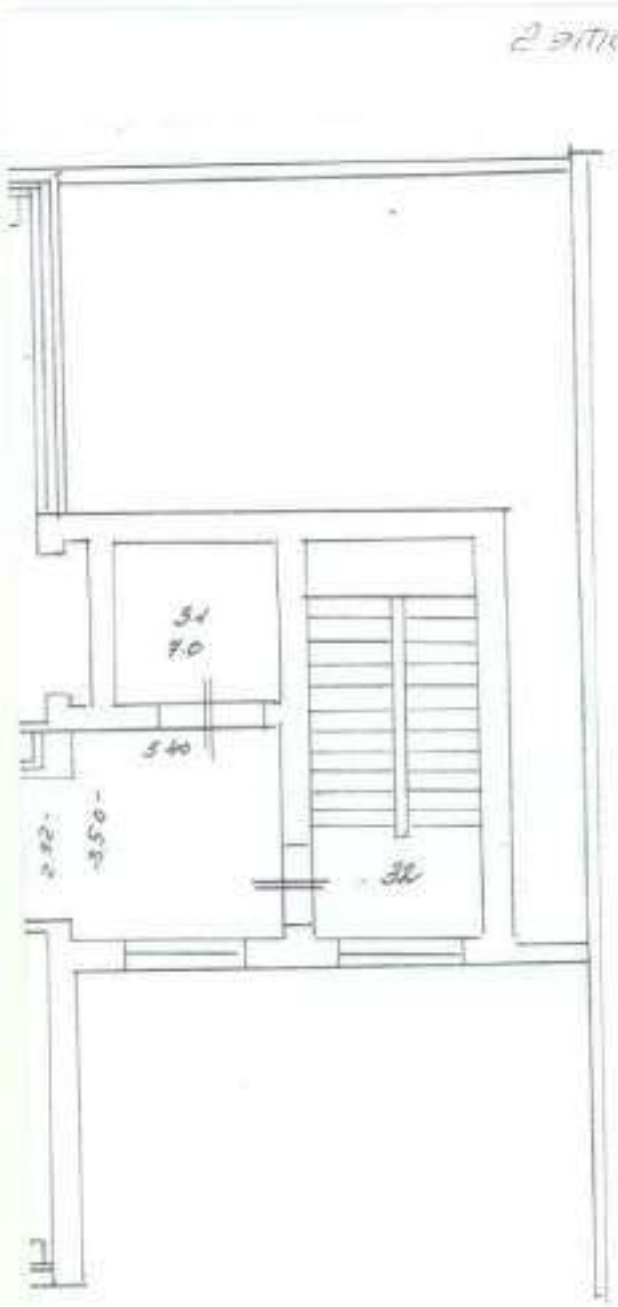

12.00
12
37.2
8
16.4
9
4.8
4
5
6
7
3
7.2
5.53
2
1

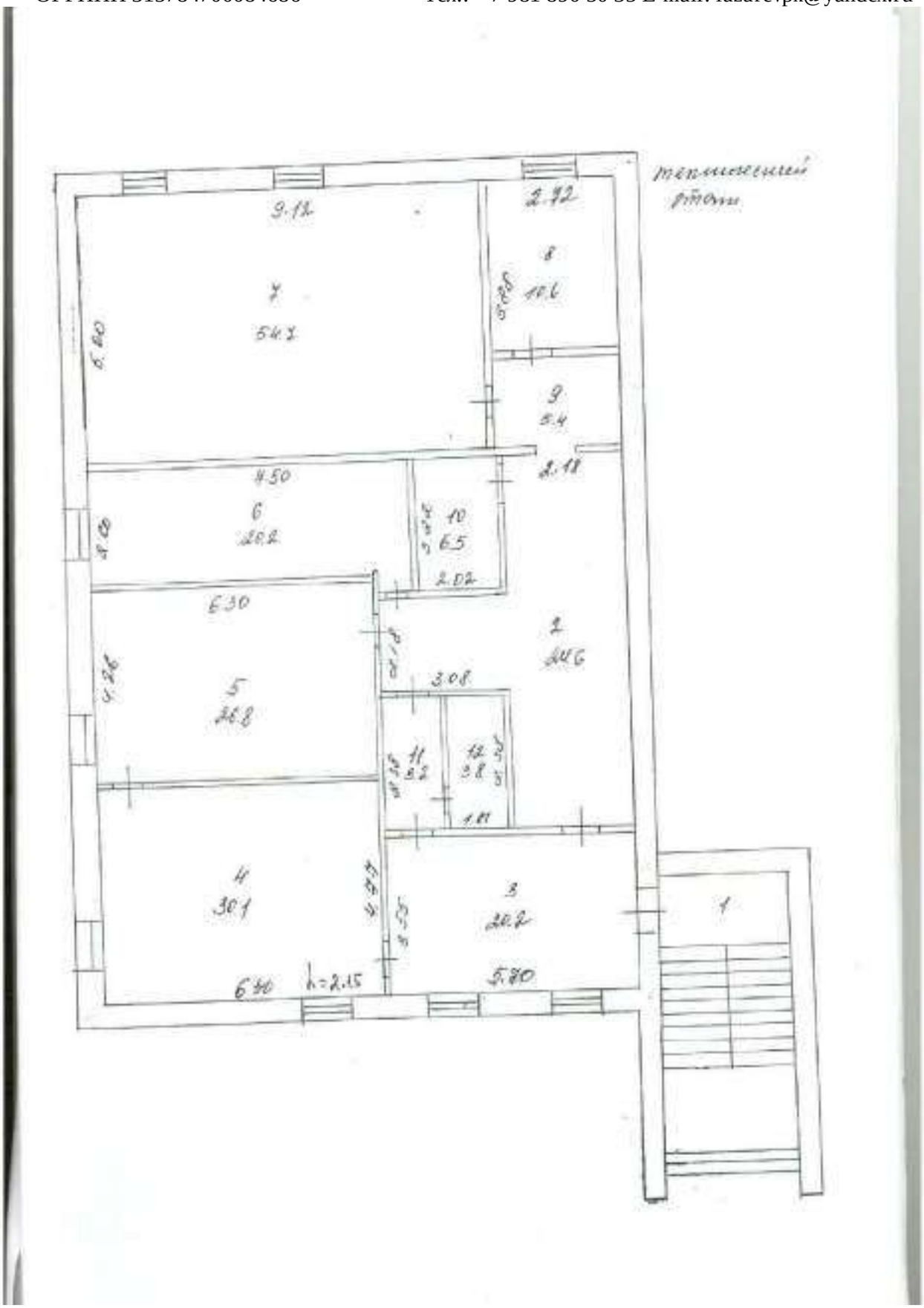

13
Ж6:
6


11
4.0
10
120.4


5.82
23
46.0
3.68
24
2.0
25
35
63.6
11.10


5.80
6.20
29
49.8
30
55.1
36
67.1
34
31.8
33
34.3
6.20


2 этаж
5.1
7.0
5.40
2.92
3.50
3.2


технический этаж
9.12
2.92
7
54.2
8
10.6
9
5.4
2.18
4.50
6
20.2
10
6.5
2.02
6.30
5
26.8
2
24.6
3.08
11
5.2
12
2.8
1.11
4
30.1
3
20.2
1
6.30
h=2.15
5.80

Экспликация

к поэтажному плану часть здания: корпус 1б

расположенного в городе (другом поселении) *Химки*
по улице (пер.) *Рабочая*
дом № *2-а*

Литера	Этаж	№ помещения	№ на плану	Назначение помещения	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь	В т.ч., площадь основная	вспомогательная	Высота	Санузлы
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
02/1	подвал	1	1	лестница		10,9		10,9	3,30	
			2	коридор	9.20*2.19+2.18*1.08	24,6		24,6	2,15	
			3	служебная	5.70*3.55	20,2	20,2			
			4	служебная	6.30*4.77	30,1	30,1			
			5	служебная	6.30*4.26	26,8	26,8			
			6	служебная	7.50*2.80+0.74*0.97	20,2	20,2			
			7	служебная	9.17*6.0	54,7	54,7			
			8	служебная	2.72*3.88	10,6	10,6			
			9	коридор	2.01*2.68	5,4		5,4		
			10	санузел	2.02*3.22	6,5		6,5		
			11	коридор	1.37*2.38	3,2		3,2		
			12	санузел	1.61*2.38	3,8		3,8		
	1		1	тамбур		4,3		4,3	2,70	
			2	холл	2.27*3.46	29,3		29,3		
			2	лестница		17,7		17,7		
			4	коридор	5.48*1.64+2.80*3.08+0.49*1.31	28,6		28,6		
			5	санузел	3.97*1.37	5,4		5,4		
			6	зрал	3.90*(8.72+1.98*0.60)	64,4	64,4			
			7	кухня	6.38*1.90	12,1		12,1		
			8	санузел	1.32*2.34	3,1		3,1		
			9	душ	3.13*2.86	10,1		10,1		
			10	коридор	3.23*2.05	11,4		11,4		
			11	раздевалка	2.23*2.88	6,4		6,4		
			12	раздевалка	9.19*4.02+0.98*1.30	38,1		38,1		
			13	коридор	5.38*1.39+2.06*1.37	13,5		13,5		
			14	электрощитовая	5.38*6.31	33,9	33,9		3,00	
			15	цех	28.31*8.42-2.38*2.28-(0.40*0.40)*4	233,7	233,7		3,70	
			16	цех	28.81*8.74-(0.40*0.40)*9	248,8	248,8			
			17	тепловузлы	2.45*5.69	13,9		13,9		
			18	коридор	13.34*6.19	82,5		82,5		
			19	служебная	29.31*17.56-6.48*7.51-5.34*6.07	505,3	505,3			
			20	электрощитовая	6.05*6.56	39,1	39,1			
			21	подсобная		7,0		7,0		

2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	1	22	коридор		12,7		12,7	3,70	
		23	коридор		12,3		12,3		
		24	коридор		9,3		9,3		
		25	лестница		19,0		19,0		
		26	подсобная		42,6		42,6		
		27	служебная	6,40*3,0-0,58*0,30-0,50*0,50	18,7	18,7		2,70	
		28	шахта	2,50*1,37	3,4	3,4			
		29	туалет	1,82*1,28	1,6		1,6		
2		1	лестница		8,9		8,9	3,100	
		2	зала	5,05*5,52+2,0*2,25-0,49*0,22-0,12*0,26	21,2		21,2		
		3	коридор		7,2		7,2		
		4	туалет		1,0		1,0		
		5	туалет		0,9		0,9		
		6	туалет		0,9		0,9		
		7	туалет		0,8		0,8		
		8	служебная	6,02*2,75	16,4	16,4			
		9	коридор	3,22*1,50	4,8		4,8		
		10	служебная	29,30*3,00-0,40*0,40*6-0,40*0,13	170,4	170,4		3,70	
		11	тамбур	2,02*2,0	4,0		4,0	3,00	
		12	служебная		37,2	37,2			
		13	зал	37,65*11,52-2,30*2,20-11,82*3,83-2,69*6,11-0,40*0,40*14	716,7	716,7		3,70	
		14	подъемник	2,40*5,40	14,5		14,5		
		23	служебная		40,9	40,9			
		24	коридор		5,3		5,3		
		25	кладовая		2,8		2,8		
		26	коридор		4,3		4,3		
		27	служебная		26,0	26,0			
		28	служебная		17,9	17,9			
		29	служебная		49,8	49,8			
		30	служебная		55,1	55,1			
		31	подсобная		7,0		7,0		
		32	лестница		9,5		9,5		
		33	служебная		34,7	34,7			
		34	служебная		31,8	31,8			
		35	служебная		63,6	63,6			
		36	коридор	23,18*2,32+1,50*3,40	67,1		67,1		
				Итого нежилое помещение 1:	3166,2	2569,0	597,2		
				Итого:	**3166,2**	**2569,0**	**597,2**		

2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			Итого по этажу подвал		*217,0*	*162,6*	*54,4*		
			Итого по этажу 1		*1 529,1*	*1 146,8*	*382,3*		
			Итого по этажу 2		*1 420,1*	*1 259,6*	*160,5*		
			Итого по зданию (строению)		*3 166,2*	*2 569,0*	*597,2*		

Всего прошито и пронумеро-
вано

ДОГОВОР № 01-02-19-1
аренды недвижимого имущества

Тверская обл., пгт. Селижарово — «05» февраля 2019 г.
место заключения — 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»**) о 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 единоличном исполнительном органе (включая данные паспорта единоличного исполнительного органа); сведения о структуре органов управления, составе учредителей (участников) юридического лица; лицензий и сертификатов на виды деятельности, осуществляемые Арендатором на арендуемом объекте, при условии, если данные виды деятельности подлежат обязательному лицензированию и 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 энергооборудованием, 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 единоличного 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

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, предъявляемым 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 водопровода, 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 наложенных на Арендодателя (эксплуатирующую организацию, с которой у Арендодателя заключен договор) штрафов в срок, не превышающий 3 (Трех) рабочих дней с даты получения счета

3

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 приостановлению 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 обстоятельств непреодолимой силы. При этом Сторона, в отношении которой произошли указанные обстоятельства, обязана не позднее 6 (Шести) дней уведомить другую Сторону об их наступлении. В случае не уведомления о наступлении обстоятельств непреодолимой силы, указанные обстоятельства не принимаются другой Стороной во внимание и Стороны не освобождаются от ответственности за неисполнение своих обязательств по 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 окончанию 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 отделимых улучшений, установленных 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 распоряжаться 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 «Прагма 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 «Прагма Капитал».

5

СТАТЬЯ 5. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

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

5.2. Арендодатель вправе во внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего договора, 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 Объекта 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

6

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 подпишут 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 статьей 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 отделимые улучшения, произведенные Арендатором и согласованные с Арендодателем, будут принадлежать Арендатору на праве собственности и должны быть демонтированы Арендатором не позднее даты возврата Объекта аренды без ущерба его состоянию. Отделимые улучшения Арендатора могут быть переданы Арендатором в собственность Арендодателя по соглашению Сторон.

СТАТЬЯ 9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

9.1. Настоящий Договор составлен 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.

7

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. ЗПИФ недвижимости «Рождественский»
Адрес регистрации: 172200, Тверская область, Селижаровский район, пгт Селижарово, ул. Ленина, д.3а
ИНН 7718581523, КПП 693901001, ОГРН 1067746469658
р/с 40701810900000000078 в «СДМ-БАНК» (ПАО), г. Москва
к/с № 30101810845250000685 в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу
БИК 044525685

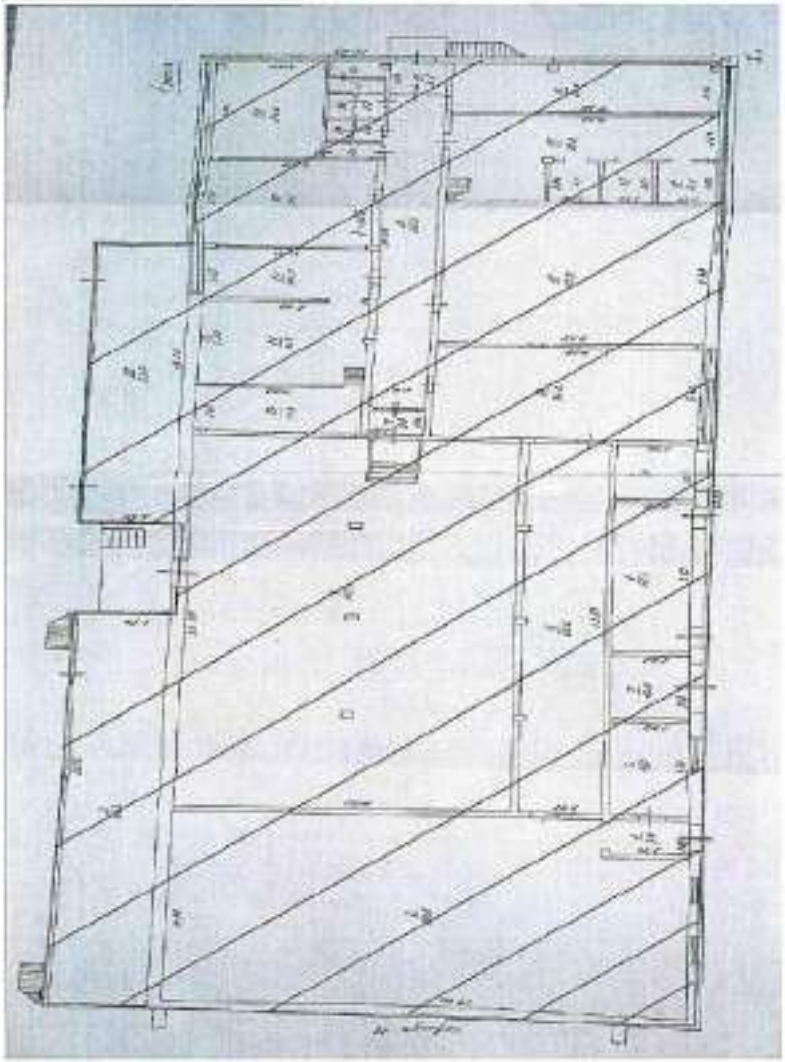
Генеральный директор **Д.С. Кулик**

АРЕНДАТОР:
ООО «ЭЗИС»
Адрес регистрации: 141400, Московская область, г. Химки, ул. Рабочая, дом 2а, корпус 16, 1 этаж, помещение 26
ОГРН: 1195053006653 ИНН: 5017220765 КПП: 504701001
р/с №: 40702810670010123494 в МОСКОВСКОМ ФИЛИАЛЕ АО КБ "МОДУЛЬБАНК"
К/с №: 30101810645250000092
БИК: 044525092
Директор **А.А. Бродский**

8

Приложение № 1
к договору аренды нежилого помещения
№ 01-02-19-1 от «05» февраля 2019 года

Схема расположения передаваемого Объекта аренды-1



- Объект аренды

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

Кулик Д.С.

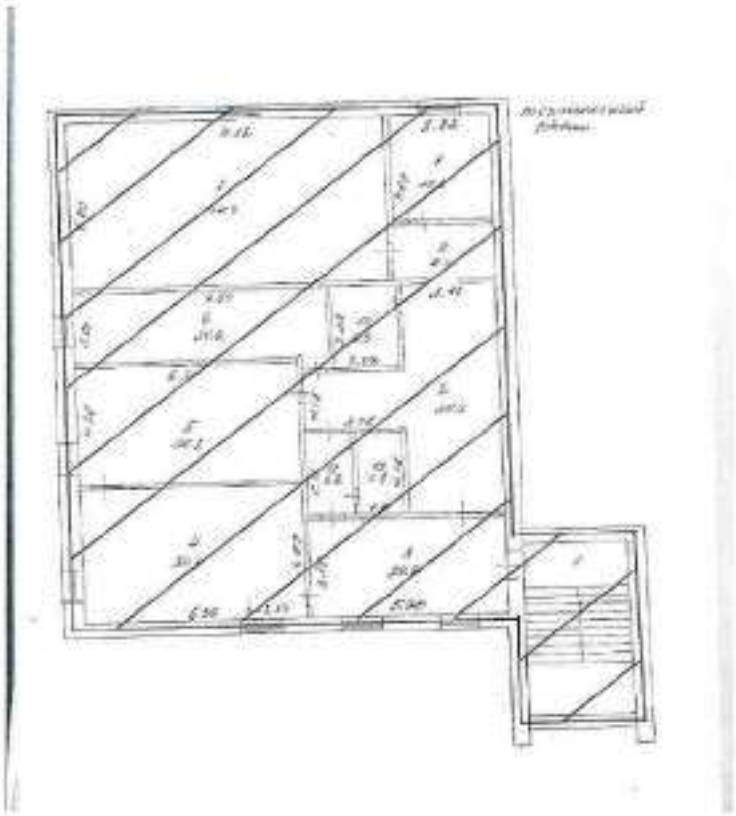
Арендатор:
Директор
ООО «ЗИЕС»

А.А. Бродский

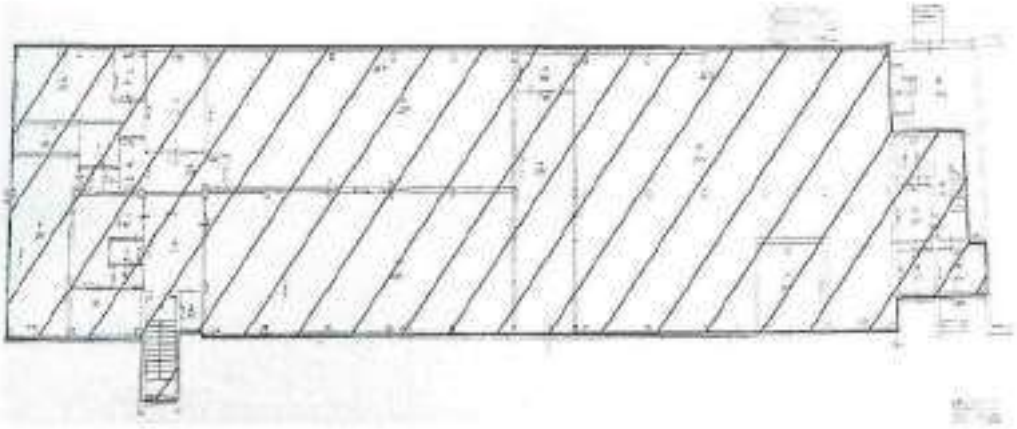
Приложение № 2
к договору аренды нежилого помещения
№ 01-02-19-1 от «05» февраля 2019 года

Схема расположения передаваемого Объекта аренды-2

Подвальный этаж:

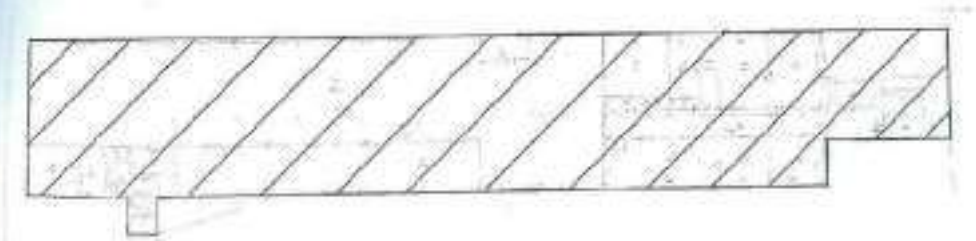


Первый этаж:



10

Второй этаж:



- Объект аренды

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

Кулик Д.С.

Арендатор:
Директор
ООО «ЭЗИС»

А.А. Бродский

11

Акт приема-передачи
недвижимого имущества

Тверская обл., пгт. Селижарово **«05» марта 2019 г.**
место заключения 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 Начальника юридического отдела Паршиной Ирины Вячеславовны, действующей на основании Доверенности б/н от 22.02.2019 года, именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, с одной стороны, а

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

составили настоящий акт приема-передачи к договору аренды нежилого помещения № 01-02-19-1 от «05» февраля 2019 года о следующем:

1. Арендодатель передал, а Арендатор принял во временное пользование следующее недвижимое имущество.

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»**.

1.2. 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»**.

1.3. Объект аренды-1 и Объект аренды-2 в Договоре и настоящем акте именуются собирательным понятием «Объект аренды».

2. Объект аренды передается для использования Арендатором в целях, указанных в п. 1.4. Договора.

3. Объект аренды передается в состоянии, не требующем проведения капитального ремонта.

4. Объект аренды имеет подключение к инженерным сетям: электроснабжения, водоснабжения и водоотведения.

5. Претензий к состоянию и обеспеченности Объекта аренды Арендатор не имеет.

6. Настоящий Акт составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон, третий для специализированного депозитария Арендодателя ООО «СДК «Гарант».

Арендодатель:
Начальник юридического отдела
по доверенности б/н от 22.02.2019г.

И.В. Паршина

Арендатор:
Директор
ООО «ЭЗИС»

А.А. Бродский

«ЭЗИС»

12

Копии документов, используемых Оценщиком в настоящем отчете.

ЗУ, расположенный вокруг оцениваемых ЗУ.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 09.03.2020 г., поступившего на рассмотрение 09.03.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
09.03.2020 № 99/2020/317329387			
Кадастровый номер:		**50:10:0010302:66**	

Номер кадастрового квартала:	50:10:0010302
Дата присвоения кадастрового номера:	16.09.2008
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, г. Химки, ул. Рабочая, дом 2а
Площадь:	4781 +/- 24кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	21738000
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:10:0010302:56
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
09.03.2020 № 99/2020/317329387			
Кадастровый номер:		**50:10:0010302:66**	

Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	Для строительства и эксплуатации административно-производственных зданий
Сведения о кадастровом инженере:	Жиленко Юлия Сергеевна №50-11-372
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
09.03.2020 № 99/2020/317329387			
Кадастровый номер:		**50:10:0010302:66**	

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незаводетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования «Для иных видов жилой застройки». Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
09.03.2020 № 99/2020/317329387			
Кадастровый номер:		**50:10:0010302:66**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Общество с ограниченной ответственностью "Ремстрой", ИНН: 7810592580
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 50-50/010-50/010/006/2015-1526/2 от 30.10.2015
3.	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
3.1.1.	вид:		Запрещение сделок с имуществом, Московская область, г.Химки, ул.Рабочая, д.2а, кад.№ 50:10:0010302:66, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства и эксплуатации административно-производственных зданий, общая площадь 4781 кв. м
	дата государственной регистрации:		24.01.2018
	номер государственной регистрации:		50:10:0010302:66-50/010/2018-1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	основание государственной регистрации:		
3.1.2.	вид:		Запрещение сделок с имуществом, Московская область, г.Химки, ул.Рабочая, д.2а, кад.№ 50:10:0010302:66, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства и эксплуатации административно-производственных зданий, общая площадь 4781 кв. м
	дата государственной регистрации:		02.12.2019
	номер государственной регистрации:		50:10:0010302:66-50/001/2019-8
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	основание государственной регистрации:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
09.03.2020 № 99/2020/317329387			
Кадастровый номер:		**50:10:0010302:66**	

3.1.3.	вид:	Запрещение сделок с имуществом. Московская область, г.Химки, ул.Рабочая, д.2а, кад.№ 50:10:0010302:66, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства и эксплуатации административно-производственных зданий, общая площадь 4781 кв. м
	дата государственной регистрации:	15.04.2019
	номер государственной регистрации:	50:10:0010302:66-50/001/2019-4
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	основание государственной регистрации:	
3.1.4.	вид:	Запрещение сделок с имуществом. Объявить запрет на совершение действий по регистрации на объект недвижимости: Московская область, г.Химки, ул.Рабочая, д.2а, кад.№ 50:10:0010302:66, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства и эксплуатации административно-производственных зданий, общая площадь 4781 кв. м
	дата государственной регистрации:	26.11.2019
	номер государственной регистрации:	50:10:0010302:66-50/001/2019-6
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	основание государственной регистрации:	
	вид:	Запрещение сделок с имуществом. Объявить запрет на совершение действий по регистрации на объект недвижимости: Московская область, г.Химки, ул.Рабочая, д.2а, кад.№ 50:10:0010302:66, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства и эксплуатации административно-производственных зданий, общая площадь 4781 кв. м
	дата государственной	

	регистрации:	02.12.2019
	номер государственной регистрации:	50:10:0010102:66-50/001/2019-7
3.1.5.	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	основание государственной регистрации:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
09.03.2020 № 99/2020/317329387			
Кадастровый номер:		**50:10:0010302:66**	

	3.1.6	вид:	Залог в силу закона, весь объект
		дата государственной регистрации:	30.10.2015
		номер государственной регистрации:	50-50/010-50/010/006/2015-8386/1
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	до полного выполнения условий догов ора
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Научно-производственное объединение "Алмаз" имени академика А.А. Расплетина", ИНН: 7712040285
		основание государственной регистрации:	
4.	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 3	Всего листов раздела 3 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
09.03.2020 № 99/2020/317329387			
Кадастровый номер:		**50:10:0010302:66**	

План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
09.03.2020 № 99/2020/317329387			
Кадастровый номер:		**50:10:0010302:66**	

Описание местоположения границ земельного участка

Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1	2	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	2	3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	2	3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	3	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	3	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	4	5	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	4	5	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	5	6	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	5	6	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	6	7	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	6	7	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	7	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	7	8	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	8	9	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
09.03.2020 № 99/2020/317329387			
Кадастровый номер:		**50:10:0010302:66**	

Описание местоположения границ земельного участка

Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
16	9	10	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	10	11	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	11	12	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	12	13	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	13	14	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	14	15	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	15	16	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	16	17	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	17	18	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	18	19	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
26	19	20	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
27	20	21	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
28	21	22	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
29	22	23	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
30	23	24	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
09.03.2020 № 99/2020/317329387			
Кадастровый номер:		**50:10:0010302:66**	

Описание местоположения границ земельного участка

Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
31	24	25	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
32	25	1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
09.03.2020 № 99/2020/317329387			
Кадастровый номер:		**50:10:0010302:66**	

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Система координат
Зона №

Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	486378.68	2184581.41	данные отсутствуют	0.1
2	486342.64	2184606.76	данные отсутствуют	0.1
3	486323.01	2184591.27	данные отсутствуют	0.1
4	486284.63	2184561.48	данные отсутствуют	0.1
5	486200.99	2184497.69	данные отсутствуют	0.1
6	486226.46	2184462.33	данные отсутствуют	0.1
7	486294.55	2184514.44	данные отсутствуют	0.1
8	486357.56	2184574.39	данные отсутствуют	0.3
9	486346.1	2184589.19	данные отсутствуют	0.3
10	486329.15	2184576.15	данные отсутствуют	0.3
11	486327.05	2184578.88	данные отсутствуют	0.3
12	486319.36	2184572.98	данные отсутствуют	0.3
13	486321.46	2184570.25	данные отсутствуют	0.3
14	486313.72	2184564.29	данные отсутствуют	0.3
15	486308.87	2184570.61	данные отсутствуют	0.3

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
09.03.2020 № 99/2020/317329387			
Кадастровый номер:		**50:10:0010302:66**	

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Система координат
Зона №

Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
16	486287.69	2184554.2	данные отсутствуют	0.3
17	486292.49	2184547.97	данные отсутствуют	0.3
18	486270.47	2184530.9	данные отсутствуют	0.3
19	486229.97	2184499.89	данные отсутствуют	0.3
20	486224.82	2184506.58	данные отсутствуют	0.3
21	486220.39	2184503.11	данные отсутствуют	0.3
22	486225.5	2184496.46	данные отсутствуют	0.3
23	486222.46	2184494.11	данные отсутствуют	0.3
24	486234.12	2184479.03	данные отсутствуют	0.3
25	486282.43	2184516.2	данные отсутствуют	0.3
26	486280.61	2184518.57	данные отсутствуют	0.3
27	486287.18	2184524	данные отсутствуют	0.3
28	486289.01	2184521.63	данные отсутствуют	0.3
29	486344.29	2184564.1	данные отсутствуют	0.3
30	486347.09	2184560.47	данные отсутствуют	0.3

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
09.03.2020 № 99/2020/317329387			
Кадастровый номер:		**50:10:0010302:66**	

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Система координат
Зона №

Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
31	486350.16	2184562.84	данные отсутствуют	0.3
32	486347.36	2184566.47	данные отсутствуют	0.3

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
09.03.2020 № 99/2020/317329387			
Кадастровый номер:		**50:10:0010302:66**	

Учетный номер части	Площадь ($м^2$)	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
данные отсутствуют	весь	Иные ограничения (обременения) прав, Постановление Главы городского округа Химки Московской области № 838 от 23.06.2006, Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 17.09.2013
данные отсутствуют	весь	Ипотека в силу закона, Открытое акционерное общество "Головное специальное конструкторское бюро Концерна ПВО "Almaz-Antey" имени академика А.А.Расплетина"
данные отсутствуют	весь	Запрещение
данные отсутствуют	весь	Запрещение
данные отсутствуют	весь	Запрещение
данные отсутствуют	весь	Запрещение
данные отсутствуют	весь	Запрещение
данные отсутствуют	весь	Запрещение

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписки на объекты оценки.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 26.02.2020 г., поступившего на рассмотрение 26.02.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
26.02.2020 № 99/2020/315711632			
Кадастровый номер:		**50:10:0010302:1236**	

Номер кадастрового квартала:	50:10:0010302
Дата присвоения кадастрового номера:	2012-07-27
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 311-090-7297/К4/1
Адрес:	Московская область , г Химки , ул Рабочая, д 2-а, пом 1
Площадь:	1249,9
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 01
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	5100541,52

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
26.02.2020 № 99/2020/315711632			
Кадастровый номер:		**50:10:0010302:1236**	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:10:0010302:462
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	
данные отсутствуют	

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
26.02.2020 № 99/2020/315711632			
Кадастровый номер:		**50:10:0010302:1236**	

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о назначении имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением «Производственное (промышленное)». Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
26.02.2020 № 99/2020/315711632			
Кадастровый номер:		**50:10:0010302:1236**	

1.	Правообладатель (правообладатели):		1.1.	Владельцы инвестиционных паев "Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Рождественский" под управлением ООО "Управляющая компания "Прагма Капитал"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1.	Долевая собственность, № 50-50-10/039/2008-309 от 01.09.2008
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	3.1.1.	вид:		Доверительное управление, Московская область, г.Химки, ул.Рабочая, д.2а., пом.корпуса №50., уч.№ 50:10:01:01053:051:0002, Часть здания: корпус №50, общая площадь 1249, 90 кв.м, инв.№ 7297
		дата государственной регистрации:		01.09.2008
		номер государственной регистрации:		50-50-10/039/2008-309
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 15.11.2007 по 30.04.2008
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", ИНН: 7718581523
		основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Рождественский" под управлением ООО "Управляющая компания "Прагма Капитал" зарегистрированы ФСФР России №1080-94135522 от 15.11.2007г
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:			данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:			данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:			данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:			данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:			данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 9

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о части (частях) помещения

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 9	Всего листов раздела 9: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
26.02.2020 № 99/2020/31671163.2			
Кадастровый номер:		**50:10:0010302:1236**	

Учетный номер части	Площадь, м²	Описание местоположения части	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
данные отсутствуют	весь	данные отсутствуют	Аренда (в том числе, субаренда)
данные отсутствуют	весь	данные отсутствуют	Доверительное управление

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 01.03.2020 г., поступившего на рассмотрение 03.03.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
об объекте недвижимости			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
03.03.2020 № 99/2020/316447544			
Кадастровый номер:		**50:10:0010302:2491**	

Номер кадастрового квартала:	50:10:0010302
Дата присвоения кадастрового номера:	2015-04-17
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 50:10:01:01053:051:0001, Инвентарный номер: 7297
Адрес:	Московская область , г г.Химки , ул Рабочая, д 2к , пом корпуса №16
Площадь:	3166.2
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 2
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	26004087.94

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
03.03.2020 № 99/2020/316447544			
Кадастровый номер:		**50:10:0010302:2491**	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	
данные отсутствуют	

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
03.03.2020 № 99/2020/316447544			
Кадастровый номер:		**50:10:0010302:2491**	

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о назначении имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением «Производственное (промышленное)». Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
03.03.2020 № 99/2020/316447544			
Кадастровый номер:		**50:10:0010302:2491**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев "Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Рождественский" под управлением ООО "Управляющая компания "Прагма Капитал"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 50-50-10/039/2008-308 от 01.09.2008
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.1.1.	вид		Доверительное управление, Московская область, г.Химки, ул.Рабочая, д.2а., пом.корпуса №16., уст.№ 50:10:01:01053:051:0002, Часть здания: корпус №16 2-х этажный, общая площадь 3166, 20 кв.м
	дата государственной регистрации:		01.09.2008
	номер государственной регистрации:		50-50-10/039/2008-308
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 15.11.2007 по 30.04.2008
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", ИНН: 7718581523
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Рождественский" под управлением ООО "Управляющая компания "Прагма Капитал" зарегистрированы ФСФР Россия №1080-94135522 от 15.11.2007г.
3.1.2.	вид		Аренда, Нежилые помещения(№14-33, 4кв.м., №15-233, 7кв.м.), общей площадью 267, 1кв.м., расположенные на 1 этаже по адресу: Московская область, г.Химки, ул.Рабочая, д.2а., пом.корпуса №16
	дата государственной регистрации:		08.12.2017
	номер государственной регистрации:		50:10:0010302:2491-50/010/2017-10
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 08.12.2017 по 08.12.2022
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "ВЕЗДЕ И ВСЮДУ 1", ИНН: 5047145191
	основание государственной регистрации:		Договор аренды нежилого помещения от 24.11.2017 №09-11-17-1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
03.03.2020 № 99/2020/316447544			
Кадастровый номер:		**50:10:0010302:2491**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.2.	данные о правообладателе отсутствуют
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2.	не зарегистрировано
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	3.2.1. вид:		Аренда, Московская область, г.Химки, ул.Рабочая, д.2а., корпус №16., этаж 2; общая площадь 270 кв.м
	дата государственной регистрации:		28.12.2017
	номер государственной регистрации:		50:10:0010302:2491-50/010/2017-14
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 28.12.2017 по 08.12.2022
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		ООО "Имперал - Трейд", ИНН: 7730234406
	основание государственной регистрации:		Договор аренды нежилого помещения от 15.12.2017 №12-12-17-1
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГБУ ФГБУ
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 9

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о части (частях) помещения

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 9	Всего листов раздела 9 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
03.03.2020 № 99/2020/316447844			
Кадастровый номер:		**50:10:0010302:2491**	

Учетный номер части	Площадь, м²	Описание местоположения части	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
данные отсутствуют	весь	данные отсутствуют	Доверительное управление
данные отсутствуют	весь	данные отсутствуют	Аренда (в том числе, субаренда)
данные отсутствуют	весь	данные отсутствуют	Аренда (в том числе, субаренда)

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 26.02.2020 г., поступившего на рассмотрение 27.02.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
27.02.2020 № 99/2020/315881805			
Кадастровый номер:		**50:10:0010302:53**	

Номер кадастрового квартала:	50:10:0010302
Дата присвоения кадастрового номера:	13.12.2007
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, г. Химки, ул. Рабочая, дом 2а
Площадь:	2024 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	8931001.2
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:10:0010302:44
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
27.02.2020 № 99/2020/315881805			
Кадастровый номер:		**50:10:0010302:53**	

Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	Для строительства и эксплуатации административно-производственных зданий
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
27.02.2020 № 99/2020/315881805			
Кадастровый номер:		**50:10:0010302:53**	

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования «Для иных видов жилой застройки».

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок				
(вид объекта недвижимости)				
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ___		Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
27.02.2020 № 99/2020/315881805				
Кадастровый номер:			**50:10:0010302:53**	

1.	Правообладатель (правообладатели):		1.1.	Владельцы инвестиционных паев "Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Рождественский" под управлением ООО "Управляющая компания "Прагма Капитал"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1.	Долевая собственность, № 50-50-10/039/2008-311 от 01.09.2008
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	3.1.1.	вид:		Доверительное управление, Московская область, г.Химки, ул.Рабочая, д.2а, кад.№ 50:10:0010302:0053, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства и эксплуатации административно-производственных зданий, общая площадь 2024 кв. м
		дата государственной регистрации:		01.09.2008
		номер государственной регистрации:		50-50-10/039/2008-311
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 15.11.2007 по 30.04.2008
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Обществу с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", ИНН: 7718581523
		основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Рождественский" под управлением ООО "Управляющая компания "Прагма Капитал" зарегистрированы ФСФР России №1080-94135522 от 15.11.2007г
4.	Договоры участия в долевом строительстве:			не зарегистрировано
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:			данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:			данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:			данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:			данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:			данные отсутствуют
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:			

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 3	Всего листов раздела 3 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
27.02.2020 № 99/2020/315881805			
Кадастровый номер:		**50:10:0010302:53**	

План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
27.02.2020 № 99/2020/315881805			
Кадастровый номер:		**50:10:0010302:53**	

Описание местоположения границ земельного участка

Номер п/п	Номер точек		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	307	308	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	307	324	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	308	309	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	309	310	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	310	311	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	311	312	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	312	313	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	313	314	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	314	315	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	315	316	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	316	317	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	317	318	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	318	319	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	319	320	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	320	321	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
27.02.2020 № 99/2020/315581805			
Кадастровый номер:		**50:10:0010302:53**	

Описание местоположения границ земельного участка

Номер п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
16	321	322	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	322	323	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	323	324	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
27.02.2020 № 99/2020/315881805			
Кадастровый номер:		**50:10:0010302:53**	

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Система координат
Зона №

Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	486280.61	2184518.57	данные отсутствуют	0.3
2	486287.18	2184524	данные отсутствуют	0.3
3	486289.01	2184521.63	данные отсутствуют	0.3
4	486344.29	2184564.1	данные отсутствуют	0.3
5	486347.09	2184560.47	данные отсутствуют	0.3
6	486350.16	2184562.84	данные отсутствуют	0.3
7	486347.36	2184566.47	данные отсутствуют	0.3
8	486357.56	2184574.39	данные отсутствуют	0.3
9	486346.1	2184589.19	данные отсутствуют	0.3
10	486329.15	2184576.15	данные отсутствуют	0.3
11	486327.05	2184578.88	данные отсутствуют	0.3
12	486319.36	2184572.98	данные отсутствуют	0.3
13	486321.46	2184570.25	данные отсутствуют	0.3
14	486313.72	2184564.29	данные отсутствуют	0.3
15	486308.87	2184570.61	данные отсутствуют	0.3

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
27.02.2020 № 99/2020/315581805			
Кадастровый номер:		**50:10:0010302:53**	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
16	486287.69	2184554.2	данные отсутствуют	0.3
17	486292.49	2184547.97	данные отсутствуют	0.3
18	486270.47	2184530.9	данные отсутствуют	0.3

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 4	Всего листов раздела 4 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
27.02.2020 № 99/2020/315881805			
Кадастровый номер:		**50:10:0010302:53**	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: **50:10:0010302:53/10**	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
27.02.2020 № 99/2020/315881805			
Кадастровый номер:		**50:10:0010302:53**	

Учетный номер части	Площадь ($м^2$)	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
данные отсутствуют	весь	Иные ограничения (обременения) прав, Постановление Главы городского округа Химки Московской области № 838 от 23.06.2006, Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 13.12.2012
10	2024	Иные ограничения (обременения) прав, Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 07.07.2015
данные отсутствуют	весь	Доверительное управление, Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал"

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
27.02.2020 № 99/2020/315881805			
Кадастровый номер:		**50:10:0010302:53**	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 9				
Система координат: Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
27.01.2020 № 99/2020/315881805			
Кадастровый номер:		**50:10:0010302:53**	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 10

Система координат: МСК-50, зона 2
Зона №

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	486280.61	2184518.57	данные отсутствуют	0.3
1	486280.61	2184518.57	данные отсутствуют	0.3
2	486287.18	2184524	данные отсутствуют	0.3
3	486289.01	2184521.63	данные отсутствуют	0.3
4	486344.29	2184564.1	данные отсутствуют	0.3
5	486347.09	2184560.47	данные отсутствуют	0.3
6	486350.16	2184562.84	данные отсутствуют	0.3
7	486347.36	2184566.47	данные отсутствуют	0.3
8	486357.56	2184574.39	данные отсутствуют	0.3
9	486346.1	2184589.19	данные отсутствуют	0.3
10	486329.15	2184576.15	данные отсутствуют	0.3
11	486327.05	2184578.88	данные отсутствуют	0.3
12	486319.36	2184572.98	данные отсутствуют	0.3
13	486321.46	2184570.25	данные отсутствуют	0.3
14	486313.72	2184564.29	данные отсутствуют	0.3
15	486308.87	2184570.61	данные отсутствуют	0.3

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
27.02.2020 № 99/2020/315881805			
Кадастровый номер:		**50:10:0010302:53**	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
16	486287.69	2184554.2	данные отсутствуют	0.3
17	486292.49	2184547.97	данные отсутствуют	0.3
18	486270.47	2184530.9	данные отсутствуют	0.3

Государственный регистратор		ФГБУ ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 26.02.2020 г., поступившего на рассмотрение 26.02.2020 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
26.02.2020 № 99/2020/315757846			
Кадастровый номер:		**50:10:0010302:52**	

Номер кадастрового квартала:	50:10:0010302
Дата присвоения кадастрового номера:	13.12.2007
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, г. Химки, ул. Рабочая, дом 2а
Площадь:	1203 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	5326499.04
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:10:0010302:44
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
26.02.2020 № 99/2020/315757846			
Кадастровый номер:		**50:10:0010302:52**	

Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	Для строительства и эксплуатации административно-производственных зданий
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
26.02.2020 № 99/2020/315757846			
Кадастровый номер:		**50:10:0010302:52**	

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "Актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования «Для иных видов жилой застройки».

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок				
(вид объекта недвижимости)				
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : ___		Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
26.02.2020 № 99/2020/315757846				
Кадастровый номер:			**50:10:0010302:52**	
1.	Правообладатель (правообладатели):		1.1.	Владельцы инвестиционных паев "Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Рождественский" под управлением ООО "Управляющая компания "Прагма Капитал"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1.	Долевая собственность, № 50-50-10/039/2008-310 от 01.09.2008
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	3.1.1.	вид:		Доверительное управление, Московская область, г.Химки, ул.Рабочая, д.2а, кад.№ 50:10:0010302:0052, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства и эксплуатации административно-производственных зданий, общая площадь 1203 кв. м
		дата государственной регистрации:		01.09.2008
		номер государственной регистрации:		50-50-10/039/2008-310
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 15.11.2007 по 30.04.2008
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал", ИНН: 7718581523
		основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Рождественский" под управлением ООО "Управляющая компания "Прагма Капитал" зарегистрированы ФСФР России №1080-94135522 от 15.11.2007г
4.	Договоры участия в долевом строительстве:			не зарегистрировано
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:			данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:			данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:			данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:			данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:			данные отсутствуют
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:			

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 3	Всего листов раздела 3 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
26.02.2020 № 99/2020/315757846			
Кадастровый номер:		**50:10:0010302:52**	

План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
26.02.2020 № 99/2020/315757846			
Кадастровый номер:		**50:10:0010302:52**	

Описание местоположения границ земельного участка

Номер п/п	Номер точек		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	307	324	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	307	347	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	324	348	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	346	347	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	346	352	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	348	349	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	349	350	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	350	351	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	351	352	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
26.02.2020 № 99/2020/315757846			
Кадастровый номер:		**50:10:0010302:52**	

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Система координат
Зона №

Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	486280.61	2184518.57	данные отсутствуют	0.3
2	486270.47	2184530.9	данные отсутствуют	0.3
3	486229.97	2184499.89	данные отсутствуют	0.3
4	486224.82	2184506.58	данные отсутствуют	0.3
5	486220.39	2184503.11	данные отсутствуют	0.3
6	486225.5	2184496.46	данные отсутствуют	0.3
7	486222.46	2184494.11	данные отсутствуют	0.3
8	486234.12	2184479.03	данные отсутствуют	0.3
9	486282.43	2184516.2	данные отсутствуют	0.3

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 4	Всего листов раздела 4 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
26.02.2020 № 99/2020/315757846			
Кадастровый номер:		**50:10:0010302:52**	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: **50:10:0010302:52/10**

Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
26.02.2020 № 99/2020/315757846			
Кадастровый номер:		**50:10:0010302:52**	

Учетный номер части	Площадь ($м^2$)	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
данные отсутствуют	весь	Иные ограничения (обременения) прав, Постановление Главы городского округа Химки Московской области № 838 от 23.06.2006, Временные. Дата истечения срока действия временного характера - 13.12.2012
10	1202.82	Иные ограничения (обременения) прав
данные отсутствуют	весь	Доверительное управление, Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прагма Капитал"

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
26.02.2020 № 99/2020/315757846			
Кадастровый номер:		**50:10:0010302:52**	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 9				
Система координат: Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
26.02.2020 № 99/2020/315757846			
Кадастровый номер:		**50:10:0010302:52**	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 10

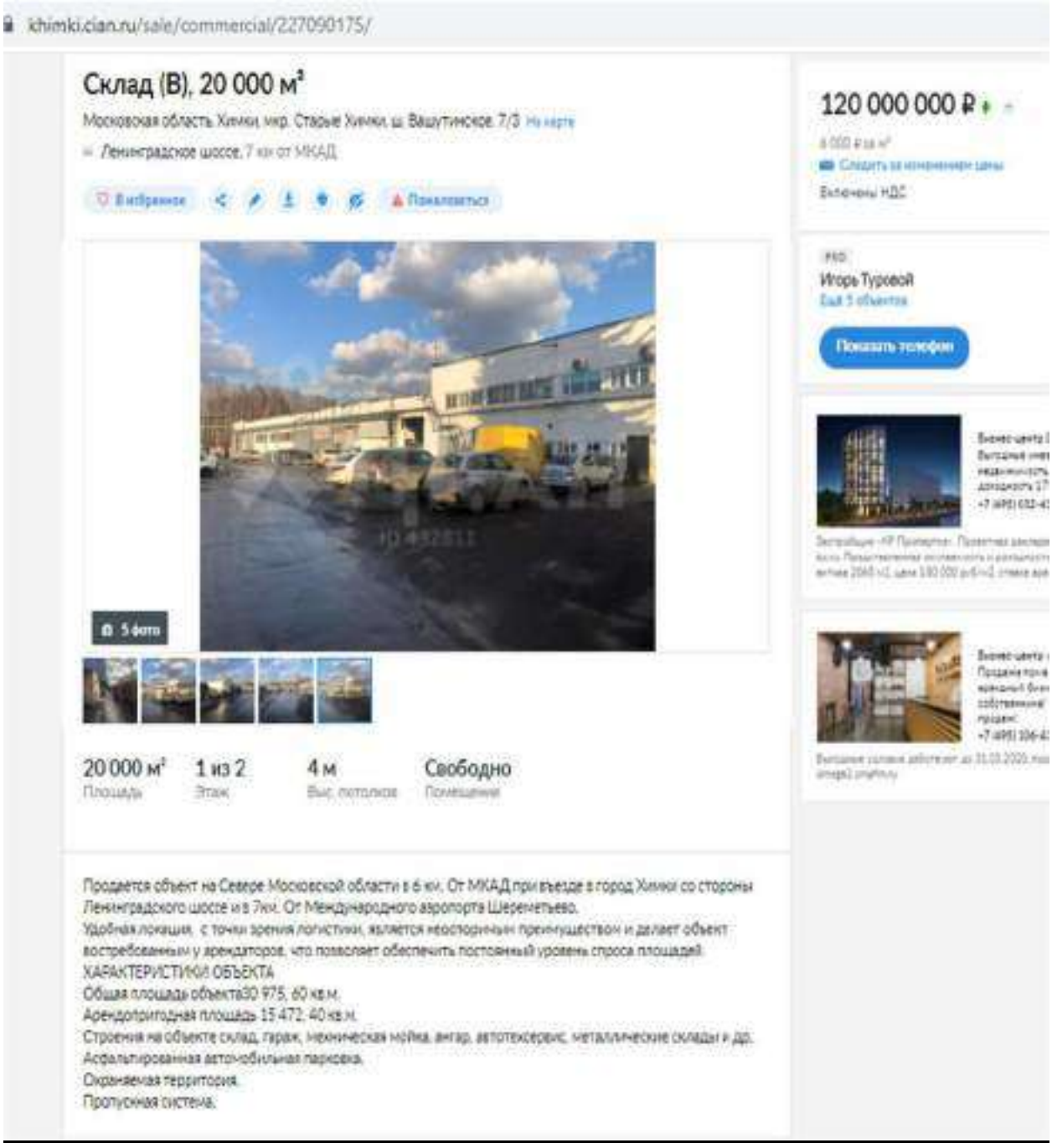
Система координат: МСК-50, зона 2
Зона №

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	486280.61	2184518.57	данные отсутствуют	0.3
1	486280.61	2184518.57	данные отсутствуют	0.3
2	486270.47	2184530.9	данные отсутствуют	0.3
3	486229.97	2184499.89	данные отсутствуют	0.3
4	486224.82	2184506.58	данные отсутствуют	0.3
5	486220.39	2184503.11	данные отсутствуют	0.3
6	486225.5	2184496.46	данные отсутствуют	0.3
7	486222.46	2184494.11	данные отсутствуют	0.3
8	486234.12	2184479.03	данные отсутствуют	0.3
9	486282.43	2184516.2	данные отсутствуют	0.3

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Информация о подобранных объектах аналогах, используемых в настоящем отчете (в т.ч. используемых в анализе рынка).



khimki.cian.ru/sale/commercial/227022858/

Склад (В+), 3 800 м²

в специализированном торговом центре «Ленинградка»

Московская область, Химки, мкр. Подрезково, Кирилловка квартал вл2с1 На карте

Ленинградское шоссе, 10 км от МКАД

В избранное Пожаловаться

3 фото

3 800 м²	1 из 1	10 м	Свободно
Площадь	Этаж	Выс. потолков	Помещение

ptID:6116
Предлагается на продажу производственно-складская база в 10 км от МКАД по Ленинградскому шоссе рядом с трассой (р-н Подрезково). На огороженной территории 0.5га расположены три производственно-складских и один административно-складской корпус общей площадью 3822.7м2, в том числе 3000 м2 капитальных, теплых производственно-складских помещений(из них 450м2 на пандусе), H=4-8м., 550 м2 административный этаж (250м2 - мансарда(подходит в т.ч. и под производственно-складские цели). На объекте имеется 10 прямых телефонных линий, интернет. 100 кВт. центральная вода, автономные: отопление и канализация(сеттик), пункт охраны, 2-е ворот, удобный подъезд еврофур. Территория забетонирована.
Земельный участок и здания находятся в собственности.

100 000 000 ₽

Отдел Складской недвижимости

Показать телефон

Написать сообщение

khimki.cian.ru/sale/commercial/224220948/

Производство (В+), 6 000 м²

в деловом центре на ул. Заводская, 1к

Московская область, Химки, мкр. Старые Химки, ул. Заводская 1 На карте

Ленинградское шоссе, 4 км от МКАД

Сохранить Поделиться

6 000 м²	1 из 3	6 м	Свободно
Площадь	Этаж	Выс. потолков	Помещение

Продается производственно-складская база, общей площадью 6000 кв.м в составе: Здание офисно производственное площадью 1360 кв.м, отапливаемое. Здание 2х этажное (пищевое производство), площадью 919 кв.м с пристройкой. Здание 3х этажное офисно -производственное, площадью 3725 кв.м из них на 1этаже производственная площадь примерно 1500 кв.м, высота потолков 8 м, тельфер 1 тн, 4 ворот, отапливаемый, на 2 этаже 800 кв.м производственной площади, высота потолков 3 м, дневное освещение. К объекту подведены все центральные коммуникации: отопление, канализация, водопровод центральные, эл во 100 Квт возможно увеличить (получены ТУ на 250 Квт). Площадь земельного участка 1,8 га. За территорией проходит ж/д ветка. Собственник юр.лицо на УСН, обременений нет. Территория огорожена, свой отдельный въезд. Елена

Узнайте больше

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

Условия сделки

180 000 000 ₽

30 000 ₽ за м²

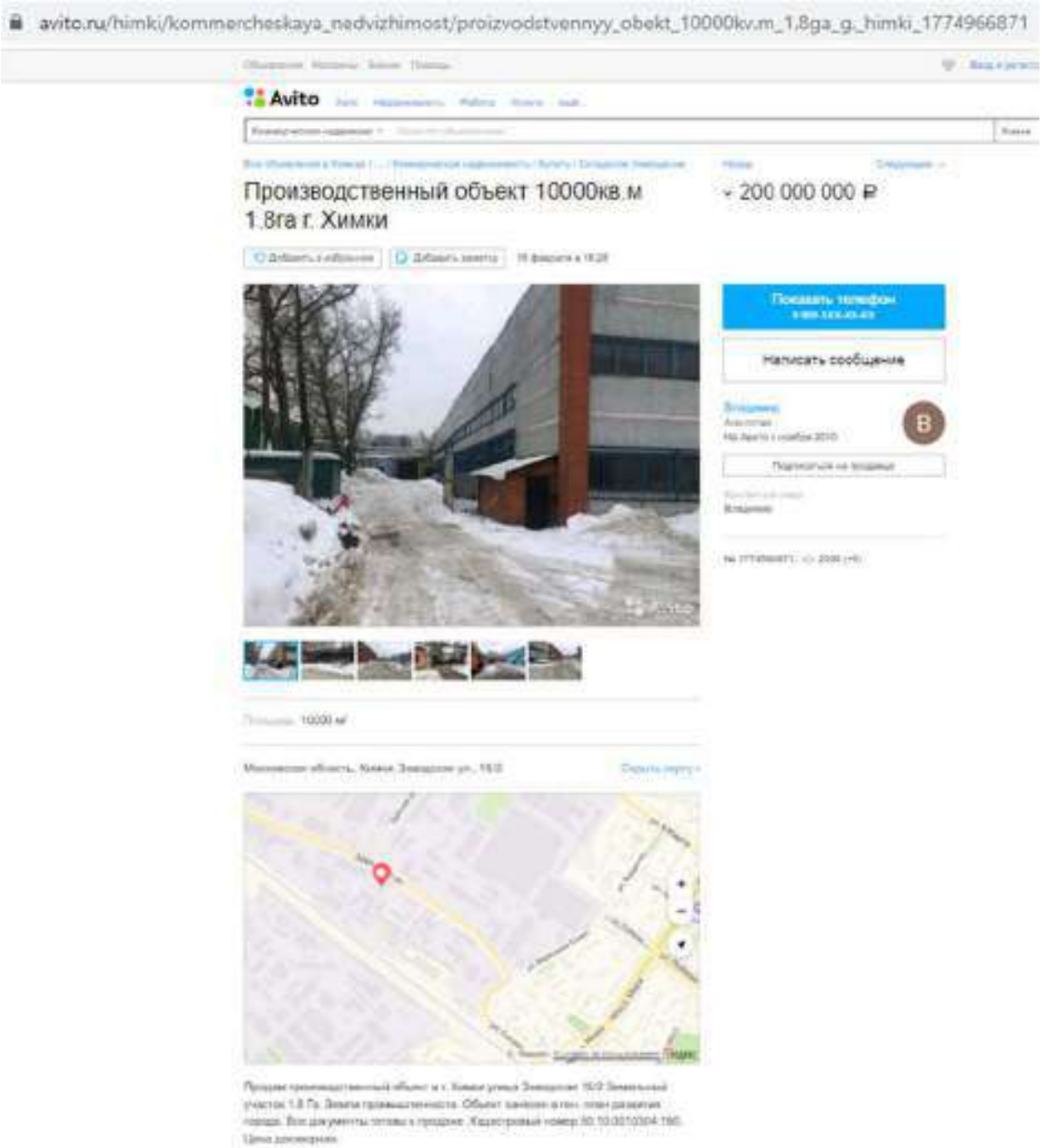
PRO

ID 13524906

Агентство недвижимости

Показать телефон

Написать сообщение


avito.ru/himki/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennyy_obekt_10000kv.m_1.8ga_g._himki_1774966871
Avito
Производственный объект 10000кв.м 1.8га г. Химки
200 000 000 ₽
Написать сообщение

avito.ru/himki/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennyy_kompleks_33000_kv._m_1853821241

Продам производственный комплекс 33000 кв. м

250 000 000 ₽

Показать телефон

Написать сообщение

ID 12249

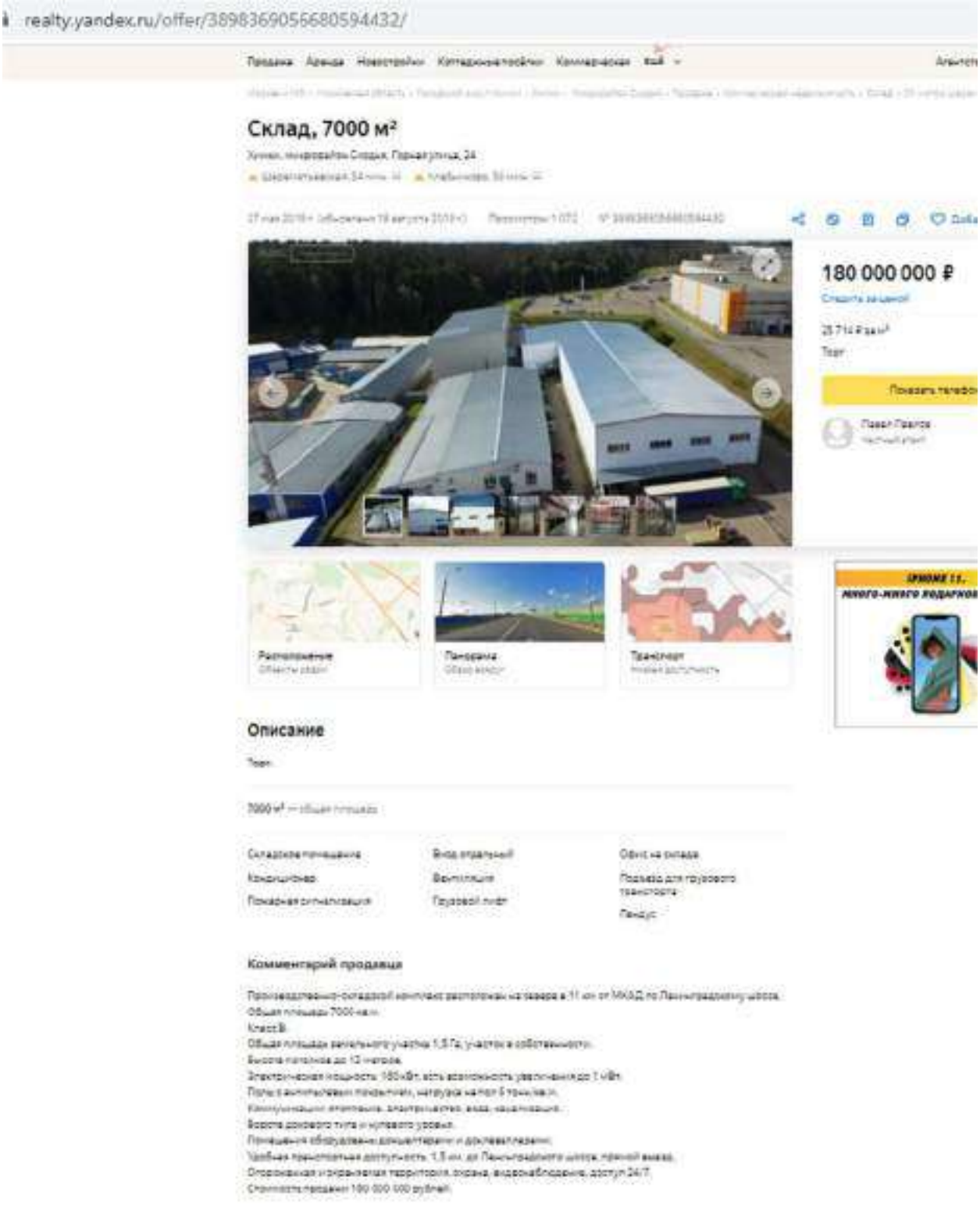
В кратчайшие сроки на безвозмездной основе подберем промышленные площади в любом регионе РФ для реализации вашего производственного проекта.

Предлагаются к продаже производственный корпус общей площадью 33000 кв. м.

Общая площадь: 33000 кв. м.
Производственное помещение: 31000 кв. м.
Офисное помещение: 2000 кв.м
Земельный участок: 7.5 Га
Высота потолков: 8 метров

Коммуникации:

Водопровод: есть
Канализация: есть


realty.yandex.ru/offer/3898369056680594432/
Склад, 7000 м²
180 000 000 ₽
Описание
Комментарий продавца

khimki.cian.ru/rent/commercial/227073588/

Аналитика для бизнеса | Каталог специалистов | Поиск по карте | Журнал | Вопросы риэлтору

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Оценить Коммерческая Ипотека ПИК

Недвижимость в Химках › Коммерческая › Аренда склада в Химках › Сходня мкр › Ленинградское шоссе › Сходня › улица Некрасова

вчера, 19:26 · 2 просмотра, 0 за сегодня

Склад (С), 864 м²

в технопарке «Сходня-Инжиниринг»

Московская область, Химки, мкр. Сходня, ул. Некрасова, 2 На карте

Ленинградское шоссе, 13 км от МКАД

В избранное · Пожаловаться

3 фото

864 м²	1 из 1	6 м	Свободно
Площадь	Этаж	Выс. потолков	Помещение

Аренда помещений от собственника. Общая площадь помещения 864 м2. Сетка колон 12х24 м. Рабочая высота 6 метров. Мощность до 200 кВт. Пол промышленная бетонная плитка. Нагрузка на пол 5 тонн. Количество грузовых ворот - 1. Центральные коммуникации. Стоимость 1 кв.м. в месяц составляет 330 рублей включая НДС. Отопление включено в стоимость аренды. Круглосуточный доступ. Охраняемая территория. Бесплатный проезд на территорию. Стоянка для грузового транспорта. Возможно арендовать по близости офисное помещение. На территории расположено общежитие.

Узнайте больше

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

285 120 ₽

Следить за изменением цены

Включены НДС, без комиссии

PRO

Сходня-Инжиниринг

Агентство недвижимости

На рынке с 2000 года

Ещё 12 объектов

Показать телефон

Написать сообщение

Леонид Гусев

Нет отзывов

khimki.cian.ru/rent/commercial/227077615/

Аналитика для бизнеса | Каталог специалистов | Поиск по карте | Журнал | Вопросы риэлтору

циан | Аренда | Продажа | Новостройки | Оценить | Коммерческая | Ипотека | ПИК

Недвижимость в Химках > Коммерческая > Аренда склада в Химках > Подрезково мкр > Ленинградское шоссе > Подрезково > Центральная улица

вчера, 19:23 | 7 просмотров, 0 за сегодня

Склад (С), от 600 до 2 500 м²

Московская область, Химки, мкр. Подрезково, Центральная ул., 2/5с1 На карте

Ленинградское шоссе, 11 км от МКАД

В избранное | Пожаловаться

2 фото

от 600 до 2 500 м²	1 из 1	12x24	6 м	Свободно
Площадь	Этаж	Сетка колонн	Выс. потолков	Помещение

от 210 000 до 825 000 ₽/мес.

от 3 960 ₽ за м² в год

Сравнить за изменением цены

Включены НДС. Без комиссии

Сходня-Инжиниринг

Агентство недвижимости

На рынке с 2000 года

Еще 12 объектов

Показать телефон

Написать сообщение

Леонид Гусев

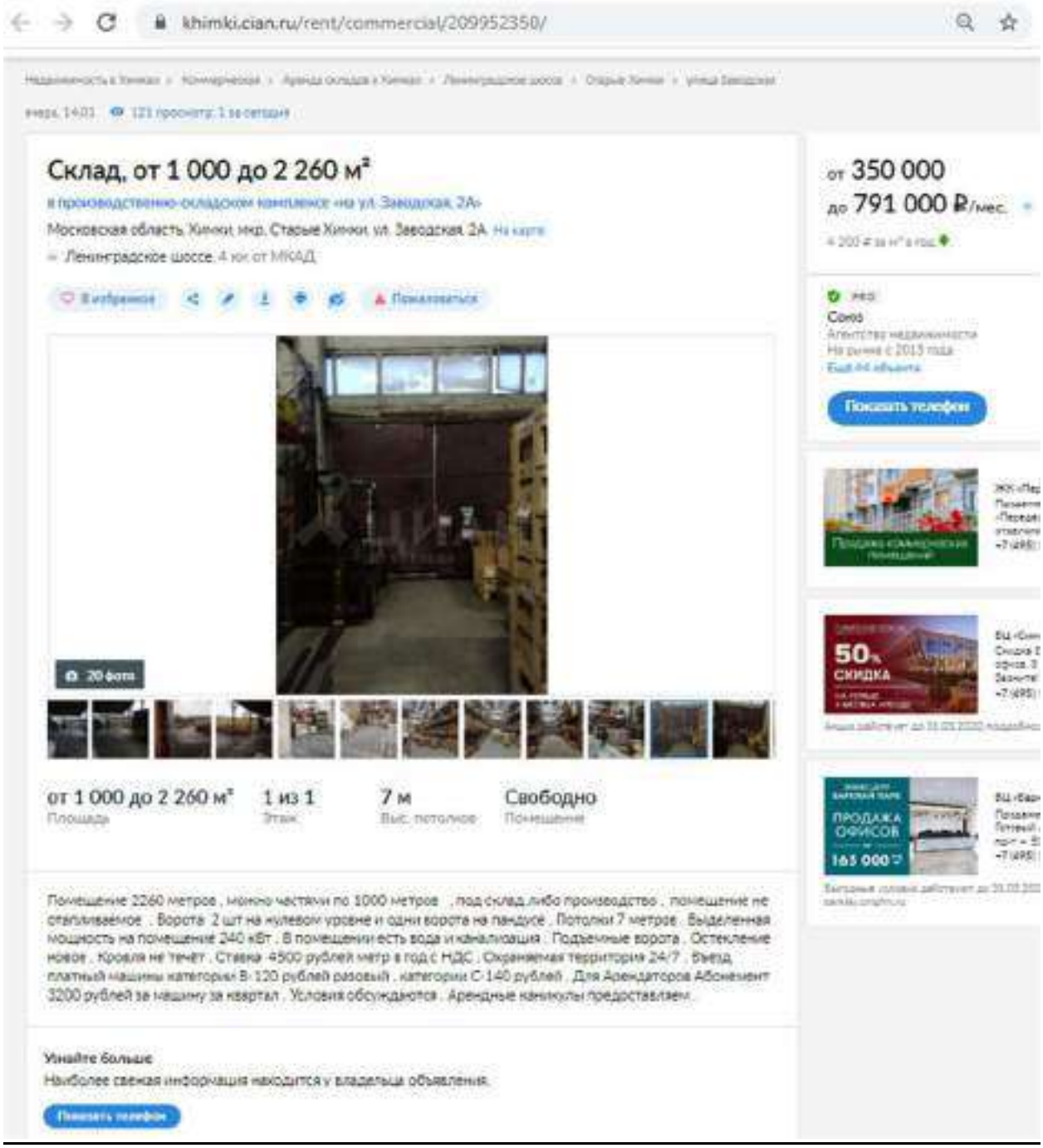
Нет отзывов

Доступные площади

600 м²	4 200 ₽ за м²/год	210 000 ₽/мес
2500 м²	3 960 ₽ за м²/год	825 000 ₽/мес

Аренда помещений от собственника. Общая площадь помещения 2500 м2. Возможно разделить помещение на части от 600 м2. Сетка колон 12х24 м. Рабочая высота 5 метров. Мощность до 150 кВт. Пол промышленная бетонная плитка. Нагрузка на пол 5 тонн. Количество грузовых ворот - 3. Центральные коммуникации. Стоимость 1 кв.м. в месяц составляет 330 рублей включая НДС. Отопление включено в стоимость аренды. Круглосуточный доступ. Охраняемая территория. Стоянка для грузового транспорта. Возможно арендовать по близости офисное помещение. На территории расположено общежитие. Адрес Индустриального парка: ул. Некрасова, д.2

Активация Windows


khimki.cian.ru/rent/commercial/209952350/
Склад, от 1 000 до 2 260 м²
в производственно-складском комплексе «на ул. Заводская, 2А»
Московская область, Химки, мкр. Старые Химки, ул. Заводская, 2А На карте
Ленинградское шоссе, 4 км от МКАД
20 фото
от 350 000
до 791 000 ₽/мес.
Показать телефон
50% СКИДКА
ПРОДАЖА ОФИСОВ
от 1 000 до 2 260 м²
Площадь
1 из 1
Этаж
7 м
Выс. потолков
Свободно
Помещение
Помещение 2260 метров , можно частями по 1000 метров , под склад либо производство , помещение не отапливаемое . Ворота 2 шт на нулевом уровне и одни ворота на пандусе . Потолки 7 метров . Выделенная мощность на помещение 240 кВт . В помещении есть вода и канализация . Подъемные ворота . Остекление новое . Кровля не течет . Ставка 4500 рублей метр в год с НДС . Охраняемая территория 24/7 . Выезд платный машины категории В 120 рублей разовый , категории С 140 рублей . Для Арендаторов Абонемент 3200 рублей за машину за квартал . Условия обсуждаются . Арендные каникулы предоставляем .
Узнайте больше
Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
Показать телефон

khimki.cian.ru/rent/commercial/226551624/

вчера, 14:02 · 33 просмотров, 0 за сегодня

Склад, 105,6 м²

Московская область, Химки, мкр. Старые Химки, Рабочая ул., 2Ак47 На карте

Речной вокзал · 10 мин. на транспорте · Планерная · 10 мин. на транспорте

Ленинградское шоссе, 5 км от МКАД

В избранное · Пожаловаться

0 фото

105,6 м²	1 из 1	4,5 м	Свободно
Площадь	Этаж	Выс. потолков	Помещение

От собственника! Без комиссии!

Сдается складское помещение в капитальном кирпичном здании, корпус 47, пом. 17, общей площадью 105,6 м2 на территории крупнейшего Технопарка в Химках, ул. Рабочая, д. 2А, в непосредственной близости к г. Москва.

Ворота ширина 2,0 м., высота 2,4 м., пол бетон, высота потолков 4,0 - 4,5 м. Пандус.
Коммуникации: отопления нет, электроосвещение, электрические мощности 15 кВт. Назначение помещения: под склад, небольшое производство.

Инфраструктура комплекса: круглосуточный въезд, охраняемая территория комплекса, пропускной режим, наличие кафе, магазина, наличие общежития, собственная служба эксплуатации.

Цена 35 000 руб./мес. Обеспечительный платеж. Коммунальные платежи оплачиваются отдельно. Работаем без НДС (УСН). При звонке на городской телефон просьба набирать добавочный 1831.

35 007 ₽

УСН: Без комиссии

АЙ Кью Проекты

Еще 17 объектов

Показать телефон

Написать сообщение

khimki.cian.ru/rent/commercial/225881457/

вчера, 17:28 · 5 просмотров, 0 за сегодня

Склад, 1 500 м²

в офисно-складском комплексе «на ул. Заводская, 20»

Московская область, Химки, мкр. Старые Химки, ул. Заводская, 20 · На карте

Планерная · 15 мин. на транспорте · Речной вокзал · 15 мин. на транспорте

Ленинградское шоссе, 3 км от МКАД

В избранное · Пожаловаться

2 фото

1 500 м²	2 из 2	3 м	Свободно
Площадь	Этаж	Выс. потолков	Помещение

5968 уникальный номер помещения.
Аренда помещения от собственника (без комиссии);
Арендные каникулы, скидки и индивидуальные улучшения - все обсуждается.
Помещение находится на огороженной и охраняемой территории;
Назначение: Склад;
Также подходит под: Производство.

Транспортная доступность: Ленинградское ш.; Удаленность от МКАД: 3 км; .

Технические характеристики:
Площадь в аренду: 1500 м2; Возможна нарезка частями;
Температурный режим: Неотапливаемый (холодный); Этаж: 2; Высота потолка: 6 м; Промышленные ворота: 1 распашные ворота(2.5x3) на 200м2; Пол: Бетон;
Коммерческие условия:
Арендная ставка: 3 600 руб/м.кв/год (с НДС);

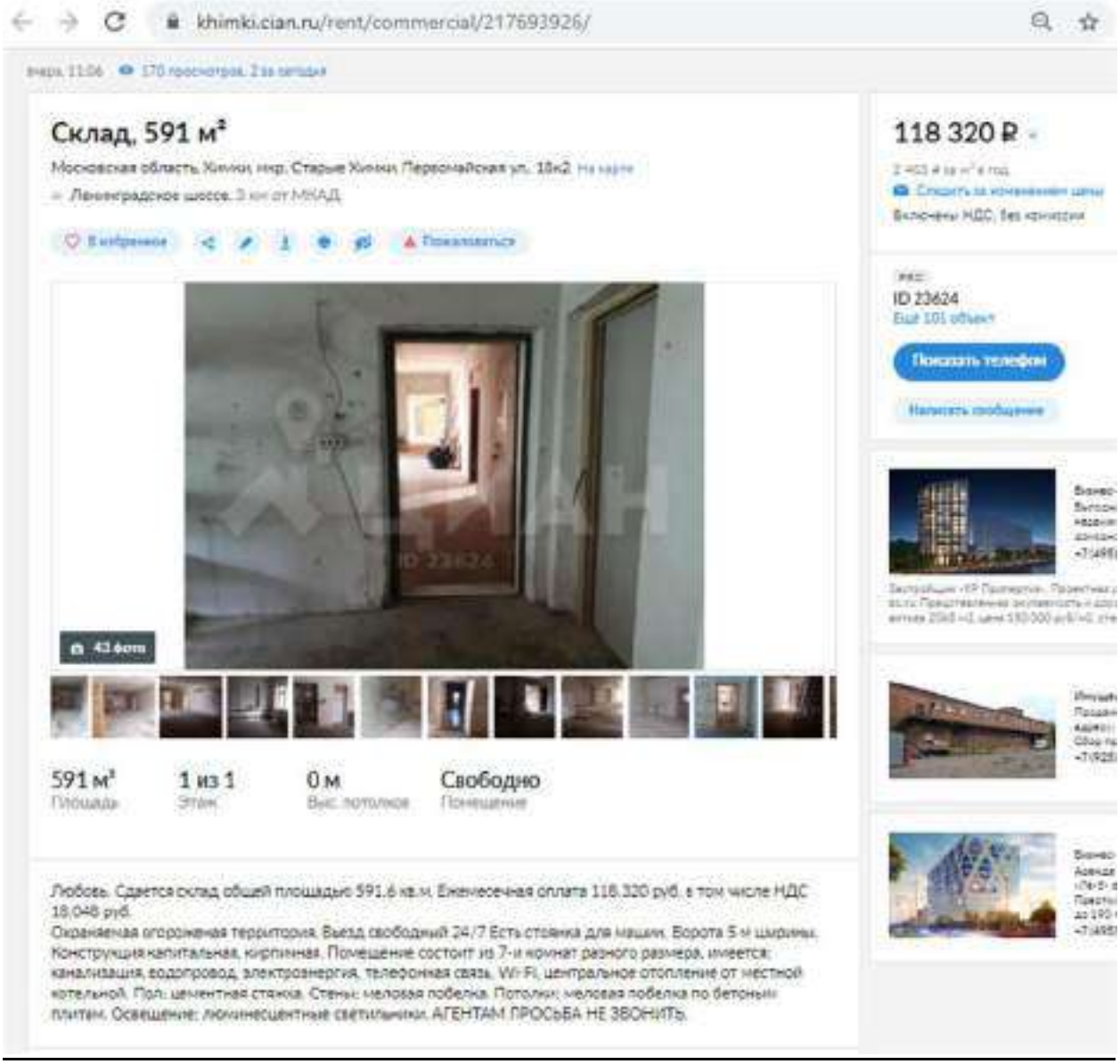
450 000 ₽

3 600 ₽ за м² в год

Herzen Capital
Агентство недвижимости
На рынке с 2011 года
Ещё 446 объектов

Показать телефон

Написать сообщение


khimki.cian.ru/rent/commercial/217693926/
Склад, 591 м²
Московская область, Химки, мкр. Старые Химки, Первомайская ул., 18к2
Ленинградское шоссе
118 320 ₽
ID 23624
Показать телефон
43 фото
591 м²
Площадь
1 из 1
Этаж
0 м
Выс. потолков
Свободно
Помещение
Любовь. Сдается склад общей площадью 591.6 кв.м. Ежемесячная оплата 118 320 руб. в том числе НДС 18 048 руб.
Охраняемая огороженная территория. Выезд свободный 24/7 Есть стоянка для машин. Ворота 5 м ширины. Конструкция капитальная, кирпичная. Помещение состоит из 7-и комнат разного размера, имеется: канализация, водопровод, электроэнергия, телефонная связь, Wi-Fi, центральное отопление от местной котельной. Пол: цементная стяжка. Стены: меловая побелка. Потолки: меловая побелка по бетонным плитам. Освещение: люминесцентные светильники. АГЕНТАМ ПРОСЬБА НЕ ЗВОНИТЬ.

khimki.cian.ru/rent/commercial/225374001/

циан

Аренда Продажа Новостройки Оценить Коммерческая Ипотека

Недвижимость в Химки › Коммерческая › Аренда складов в Химках › Ленинградское шоссе › Старые Химки › метро Речной вокзал › улица Репина

вчера, 19:02 69 просмотров, 0 за сегодня

Склад, от 204 до 1 100 м²

Московская область, Химки мкр., Старые Химки, ул. Репина, 2 На карте

Речной вокзал · 20 мин. на транспорте

Ленинградское шоссе, 5 км от МКАД

В избранное Пожаловаться

5 фото

от 204 до 1 100 м² Площадь | 1 из 2 Этаж | 7 м Выс. потолков | Свободно Помещение

Макс. АРЕНДА БЕЗ КОМИССИИ. Отдельно стоящее здание площадью 1100.4 кв.м. с высокими потолками, рабочая высота от 6.5 до 9 метров. Имеется 2 въезда, 1 пандус. В помещении имеется оборудованные комнаты под офис площадью 105.7 кв.м. Подведенная электрическая мощность 300 кВт/ч с возможностью увеличения до 1000 кВт/ч.
Огороженная, охраняемая территория с КПП на въезде;
Возможен подъезд еврофуры;
Парковка на территории;
Удобная транспортная доступность: 2.5 от МКАД, рядом Ленинградское шоссе и аэропорт Шереметьево;
Пешая доступность от ж/д станции Химки;
Предоставляется необходимая электрическая мощность.

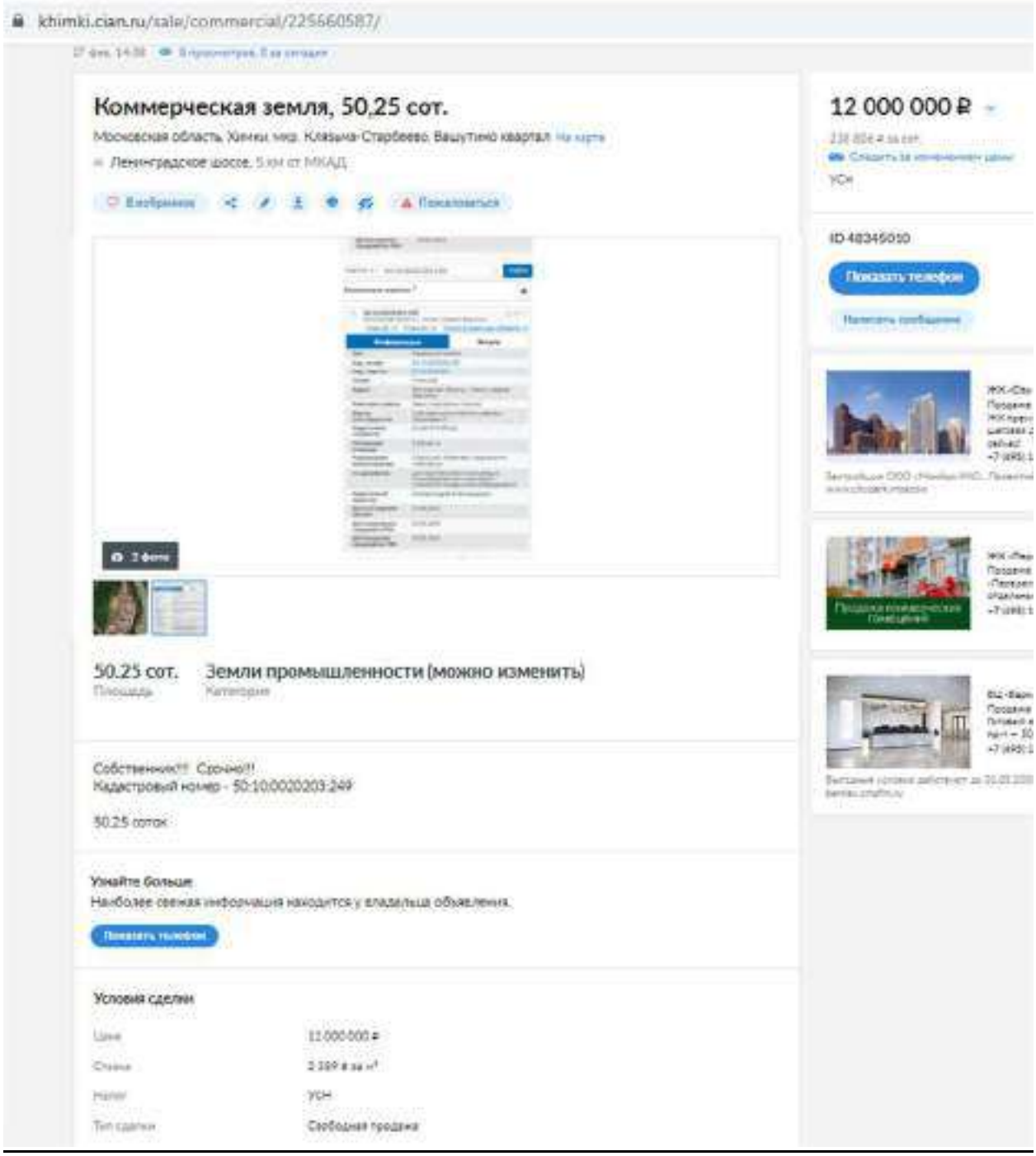
от 76 500
до 412 500 ₽/мес.

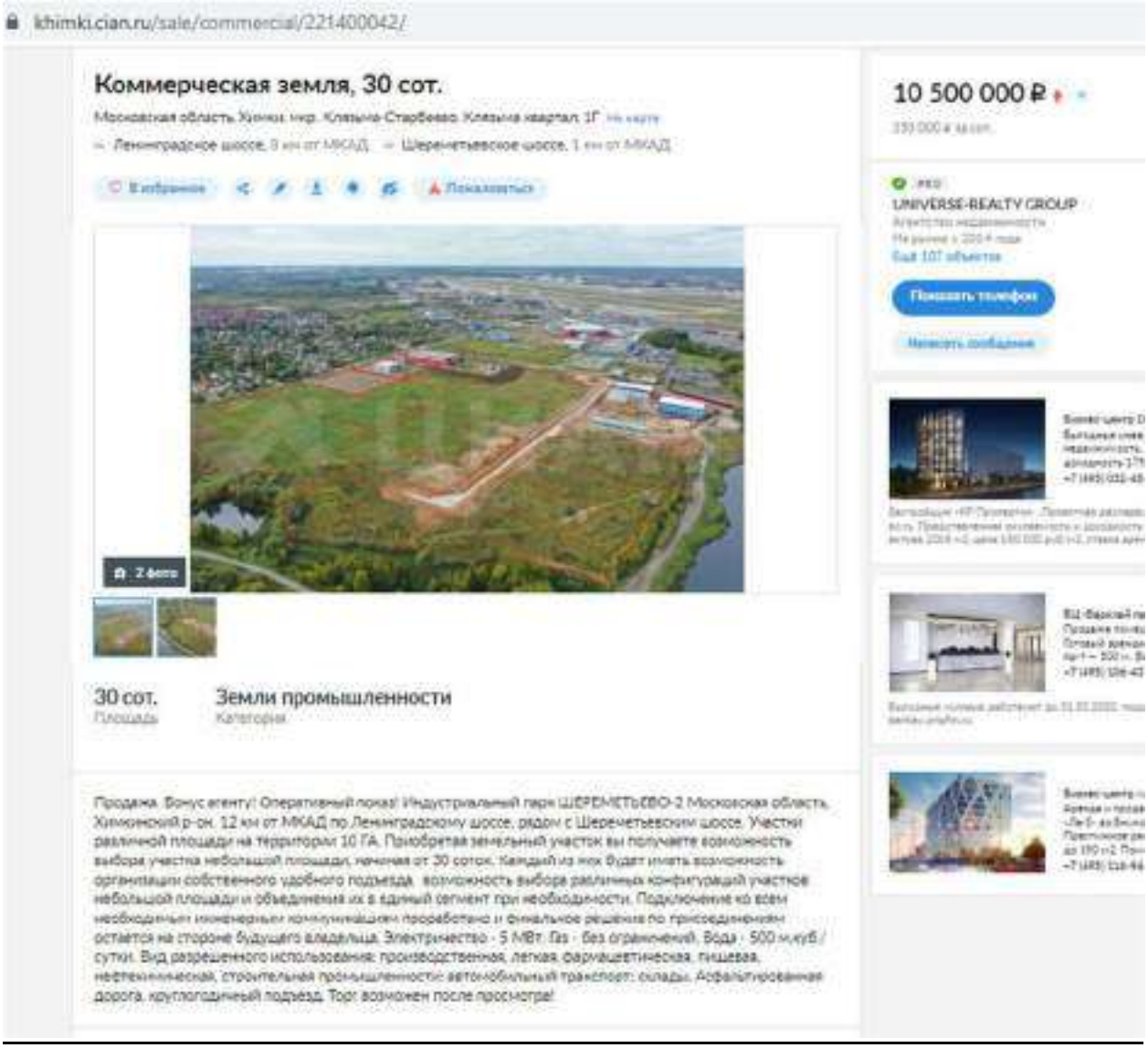
Следить за изменением цены

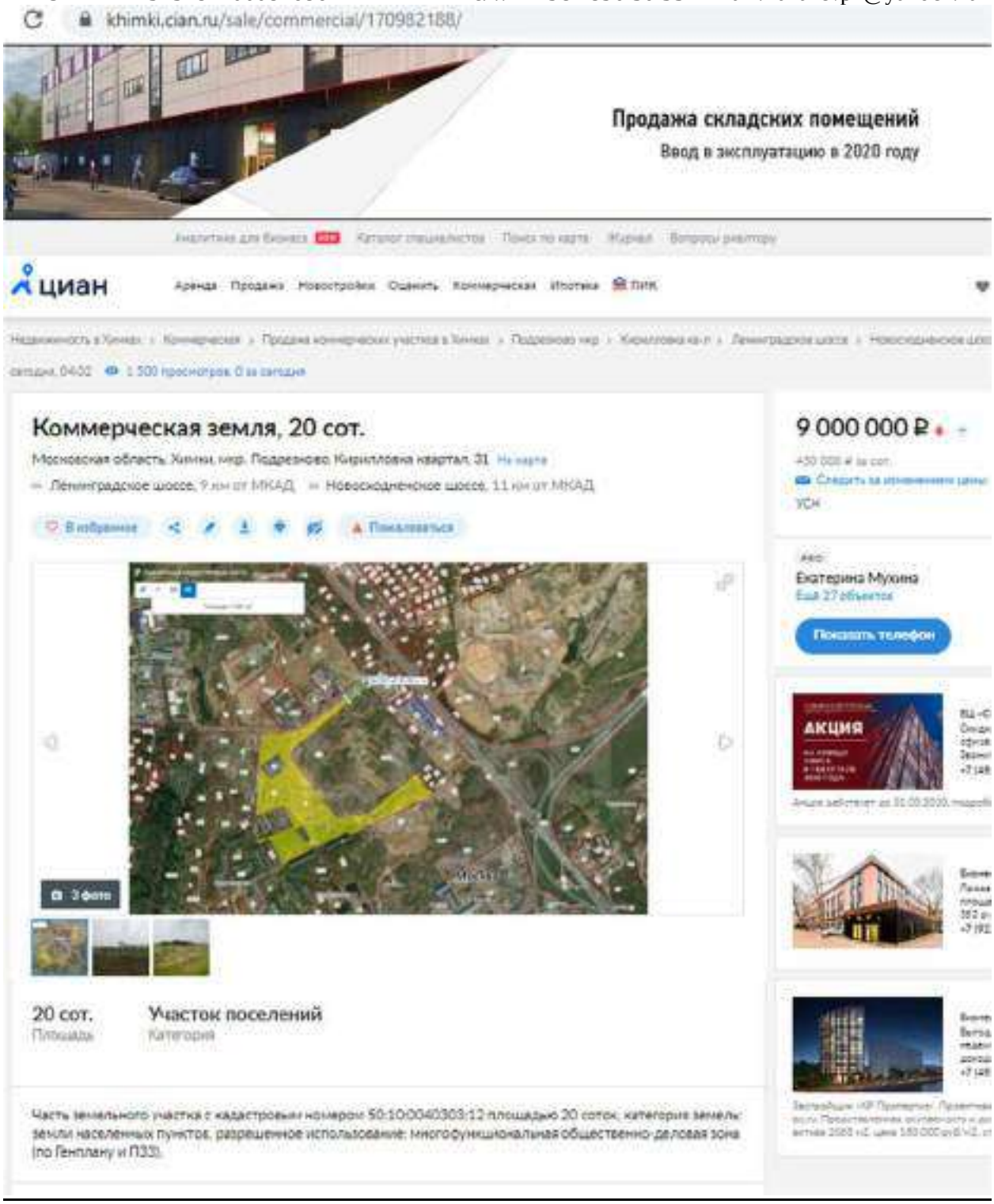
Включены НДС, без комиссии

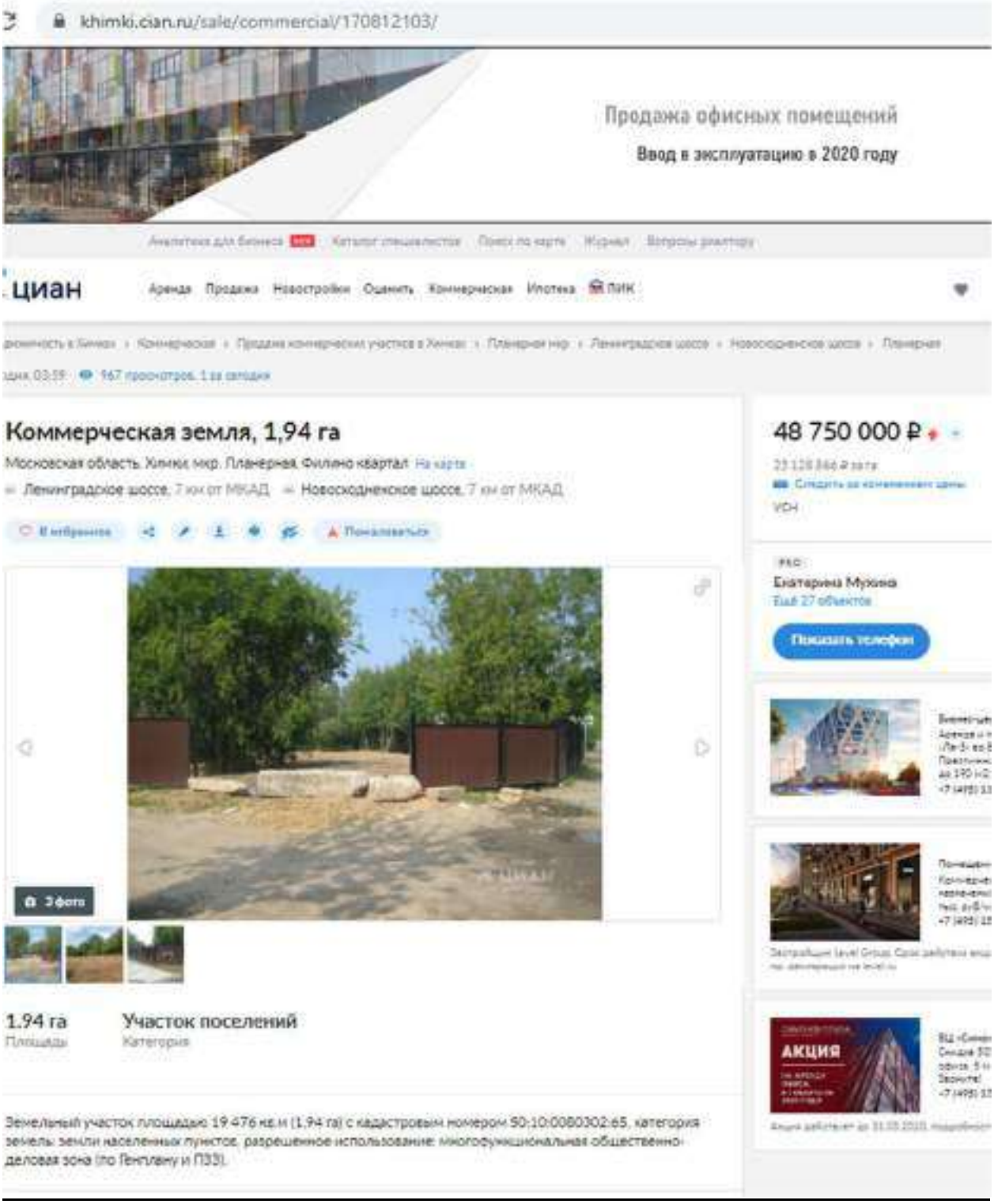
PRO
Садовое Кольцо
Агентство недвижимости
На рынке с 2004 года
Еще 268 объектов

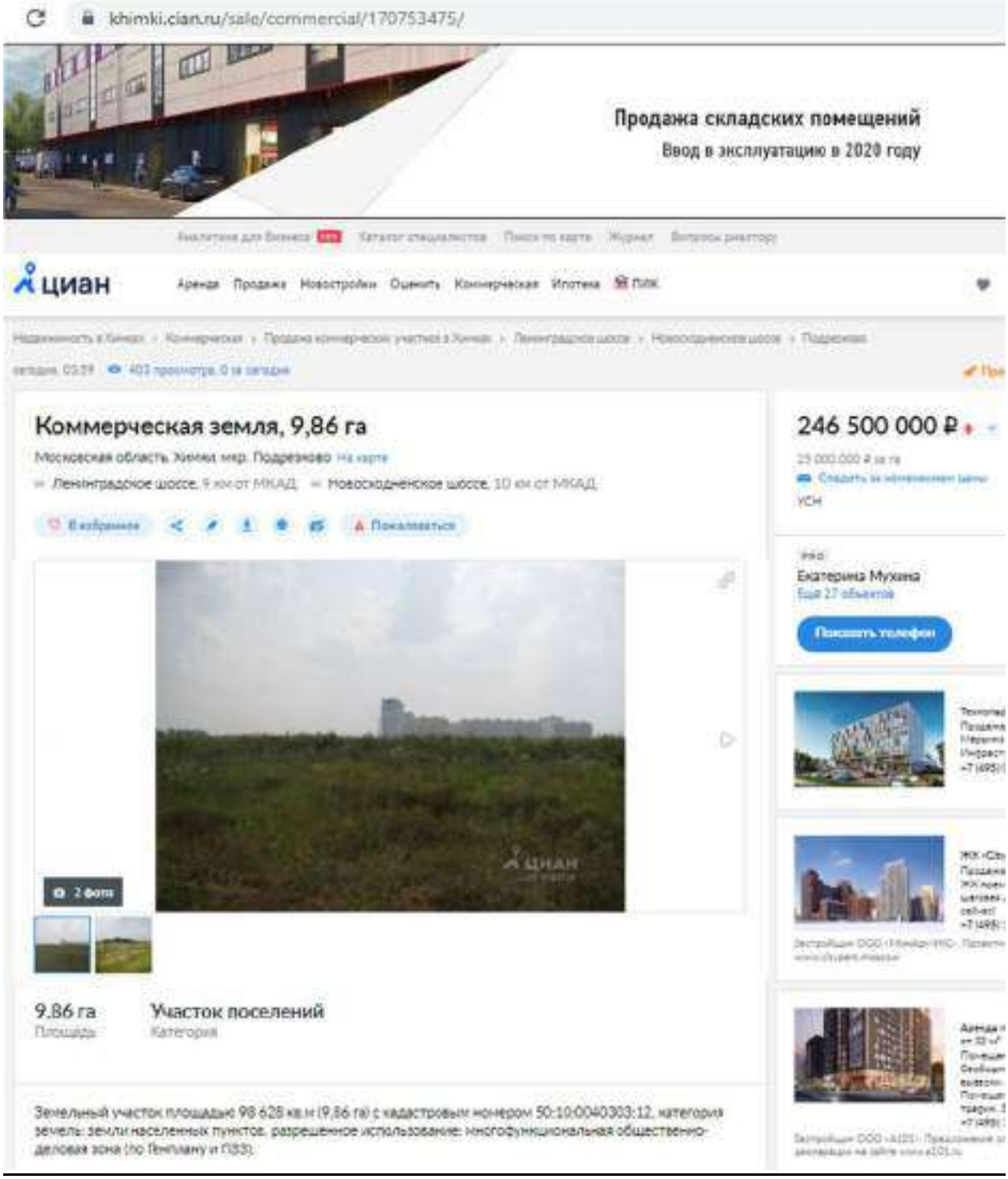
Показать телефон


khimki.cian.ru/sale/commercial/225660587/
Коммерческая земля, 50,25 сот.
Московская область, Химки мкр. Клязьма-Старбеево, Вашутино квартал
Ленинградское шоссе, 5 км от МКАД
12 000 000 ₽
УСН
ID 48346010
Показать телефон
50.25 сот.
Площадь
Земли промышленности (можно изменить)
Категория
Собственник!!! Срочно!!
Кадастровый номер - 50:10:0020203:249
50.25 соток
Узнайте больше
Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
Условия сделки
Цена
11 000 000 ₽
Налог
УСН
Тип сделки
Свободная продажа


khimki.cian.ru/sale/commercial/221400042/
Коммерческая земля, 30 сот.
Московская область, Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, Клязьма квартал 1Г
Ленинградское шоссе, 8 км от МКАД
Шереметьевское шоссе, 1 км от МКАД
10 500 000 ₽
UNIVERSE-REALTY GROUP
Показать телефон
Написать сообщение
2 фото
30 сот.
Площадь
Земли промышленности
Категория
Продажа. Бонус агенту! Оперативный показ! Индустриальный парк ШЕРЕМЕТЬЕВО-2 Московская область, Химкинский р-он, 12 км от МКАД по Ленинградскому шоссе, рядом с Шереметьевским шоссе. Участки различной площади на территории 10 ГА. Приобретая земельный участок вы получаете возможность выбора участка небольшой площади, начиная от 30 соток. Каждый из них будет иметь возможность организации собственного удобного подъезда, возможность выбора различных конфигураций участков небольшой площади и объединения их в единый сегмент при необходимости. Подключение ко всем необходимым инженерным коммуникациям проработано и финальное решение по присоединениям остается на стороне будущего владельца. Электричество - 5 МВт. Газ - без ограничений. Вода - 500 м.куб./сутки. Вид разрешенного использования: производственная, легкая, фармацевтическая, пищевая, нефтехимическая, строительная промышленность; автомобильный транспорт; склады. Асфальтированная дорога, круглогодичный подъезд. Торг возможен после просмотра!


khimki.cian.ru/sale/commercial/170982188/
Продажа складских помещений
Ввод в эксплуатацию в 2020 году
циан
Аренда Продажа Новостройки Оценить Коммерческая Ипотека
Коммерческая земля, 20 сот.
Московская область, Химки, мкр. Подрезково, Кирилловка квартал, 31
Ленинградское шоссе, 9 км от МКАД
Новосходненское шоссе, 11 км от МКАД
9 000 000 ₽
Екатерина Мухина
Показать телефон
АКЦИЯ
3 фото
20 сот.
Участок поселений
Часть земельного участка с кадастровым номером 50:10:0040303:12 площадью 20 соток, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многофункциональная общественно-деловая зона (по Генплану и ПЗЗ).


khimki.cian.ru/sale/commercial/170812103/
Продажа офисных помещений
Ввод в эксплуатацию в 2020 году
циан
Аренда Продажа Новостройки Оценить Коммерческая Ипотека ПИК
Коммерческая земля, 1,94 га
Московская область, Химки, мкр. Планерная, Филино квартал
Ленинградское шоссе, 7 км от МКАД
Новосходненское шоссе, 7 км от МКАД
48 750 000 ₽
Екатерина Мухина
Показать телефон
3 фото
1.94 га
Площадь
Участок поселений
Категория
Земельный участок площадью 19 476 кв.м (1,94 га) с кадастровым номером 50:10:0080302:65, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многофункциональная общественно-деловая зона (по Генплану и ПЗЗ).
АКЦИЯ


khimki.cian.ru/sale/commercial/170753475/
Продажа складских помещений
Ввод в эксплуатацию в 2020 году
циан
Аренда Продажа Новостройки Оценить Коммерческая Ипотека
Коммерческая земля, 9,86 га
Московская область, Химки, мкр. Подрезково
Ленинградское шоссе, 9 км от МКАД
Новосходненское шоссе, 10 км от МКАД
246 500 000 ₽
Екатерина Мухина
Показать телефон
2 фото
9.86 га
Площадь
Участок поселений
Категория
Земельный участок площадью 98 628 кв.м (9,86 га) с кадастровым номером 50:10:0040303:12, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многофункциональная общественно-деловая зона (по Генплану и ПЗЗ).

khimki.cian.ru/sale/commercial/209726010/

Коммерческая земля, 203,26 сот.

Московская область, Химки мкр, Клязьма-Старбеево На карте

Ленинградское шоссе, 10 км от МКАД, Дмитровское шоссе, 10 км от МКАД

7 фото

203,26 сот.	Земли промышленности
Площадь	Категория

Продаю земельный участок площадью 2 га (20 326 кв.м.) с кадастровым номером 50:10:0020703:92. Собственник.

Участок расположен в 10 км от МКАД. Добраться можно как по Ленинградскому шоссе и скоростной трассе М11, так и по Дмитровскому шоссе. Находится в составе индустриального парка Шереметьево-2.

Форма участка прямоугольная 200*100 м. Есть асфальтированный подъезд.

Прямо напротив участка расположена газораспределительная подстанция. В 500 м расположен трансформатор со свободной мощностью 5 МВт. Также на территории парка установлена скважина с расчетной мощностью 500 куб.м/час.

Готов ответить на все интересующие вас вопросы. Звоните!

Узнайте больше

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	81 304 000 ₽
Ставка	4 000 ₽ за м²
	УСН

81 304 000 ₽

400 000 ₽ за сот.

МФО

Химки-Молжаниново

Агентство недвижимости

На рынке с 2010 года

Ещё 26 объектов

Показать телефон

Написать сообщение

khimki.cian.ru/sale/commercial/226334398/

циан Аренда Продажа Новостройки Оценить Коммерческая Ипотека ПИК

Коммерческая земля, 30 сот.

Московская область, Химки, мкр. Подрезково, Кирилловка квартал, 32 На карте

Беломорская - 15 мин. на транспорте

Ленинградское шоссе, 12 км от МКАД

В избранное Пожаловаться

2 фото

30 сот.
Площадь

Участок поселений
Категория

Продам участок 30 соток (есть возможность увеличения площади) в Индустриальном парке. Расположение: 12 км от МКАД по Ленинградскому шоссе. Есть участки на 1-ой линии Ленинградского шоссе по 450 000 руб за сотку
Категория: Земли населенных пунктов
ВРИ: для размещения объектов обслуживания, административно-деловых объектов и производственно-складских объектов. Асфальтированная дорога, круглогодичный подъезд. Тех. условия на подключение электричества. В непосредственной близости находятся: складские комплексы, АЗС, мкр. Сходня. На незначительном удалении находятся трасса М11 и аэропорт Шереметьево.

10 500 000 ₽

ID 48828446

Показать телефон

Написать сообщение

щищено | tbankrot.ru/item?id=3035837

Торги должника: ООО "ФИРМА РАДУГА-40"

Размещено 19.08.2019 16:19

● Торги № ПП-51096 (лот 1) - Торги завершены 65 937 982,50 ₽

Здание, назначение: нежилое, 3-этажный, общей площадью 3 168,7 кв.м., инв. №311:030-6222, лит. А,а2,а3,б,б1,б2,б3,б4,б5,б6,б7, в том числе встроенные помещения:
- Встроенное-пристроенные нежилые помещения офисного назначения общей площадью 102 кв.м;
- Встроенно-пристроенные нежилые помещения сухого неотапливаемого склада общей площадью 400 кв.м;
- Встроенно-пристроенные нежилые помещения сухого неотапливаемого склада общей площадью 400 кв.м.

Движимое имущество, в том числе:
- Агрегат холодильный Anik-80401-H-22;
- Воздухоохладитель BLE 50387 для камеры №1;
- Воздухоохладитель INB 564C85 второй;
- Воздухоохладитель INB 564C85 для камеры №2;
- Выключатель T5N400 SAC 15DAO 54317 R1 автомат. Сел;
- Выключатель T5N630 SAC 15DAO 54396 R1 автомат. Сел;
- Компрессор Frescold S 10.52 Y;
- Компрессор HSN-7471-15;
- Лифт грузовой г./п 3200 кг;
- Моноблок BRS150T1284F;
- Моноблок BRS150T855F;
- Откатные ворота;
- Стол из нержавеющей стали;
- Холод. Агрегат на базе компрессора Refcom;
- Холод. Агрегат на базе компрессора Refcom SWTL10000;
- Холодильное оборудование;
- Холодильное оборудование;
- Холодильное оборудование;
- Щит управления винтовым компрессором Bitzer

Адрес: 141400, Московская область, г. Химки, ул. Заводская, д. 20

Прием заявок: с 04/09/2019 09:00 до 08/10/2019 16:00 ЭТП
Проведение торгов: с 04/09/2019 09:00 до 08/10/2019 16:00 ЭП Центра реализации

Ваша заявка на лоту (входит только один)

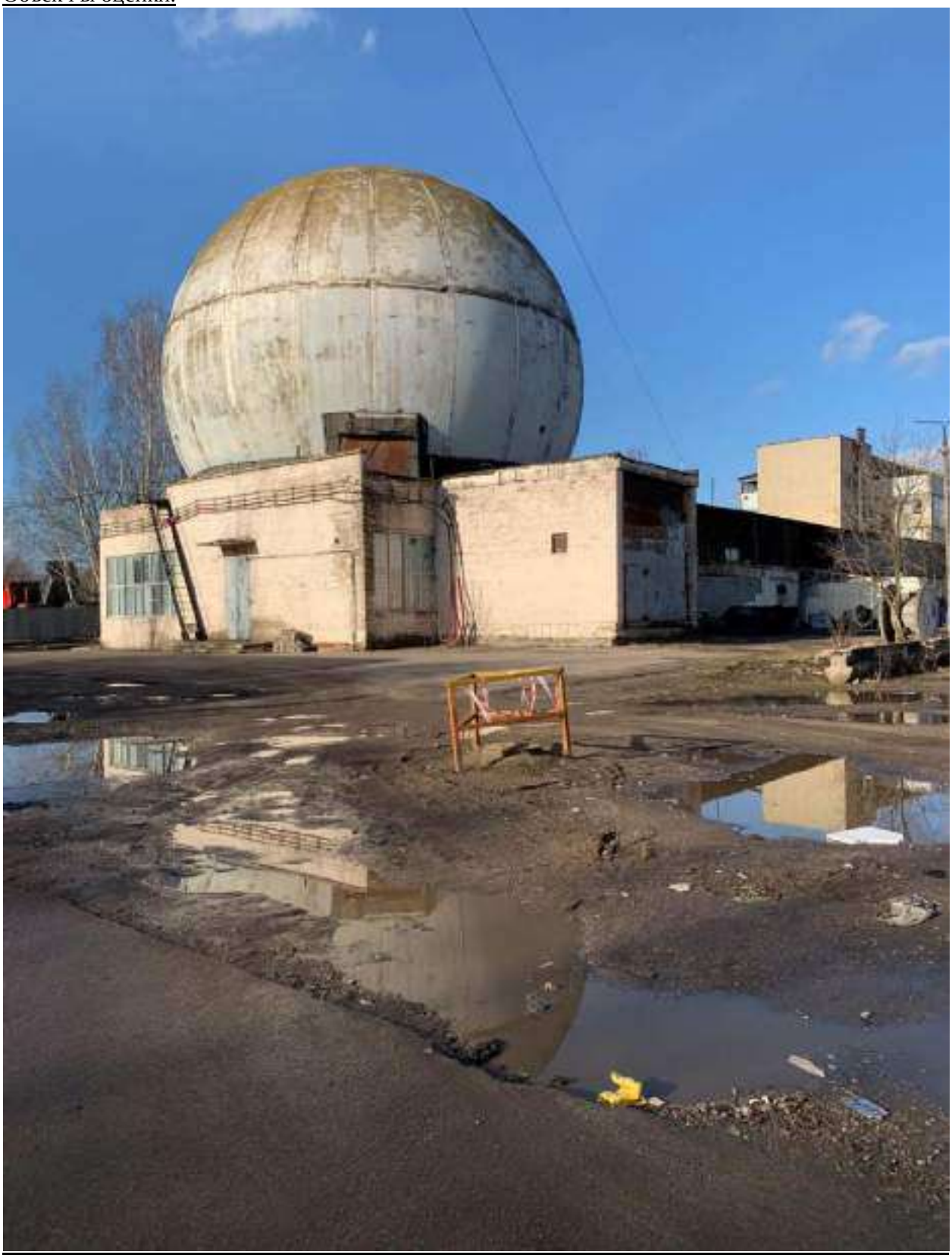
Победитель: ООО УК "Прайд"
Лучшая цена: 60 100 000,00 (92%)
Дата сообщения: 02 октября 2019г.

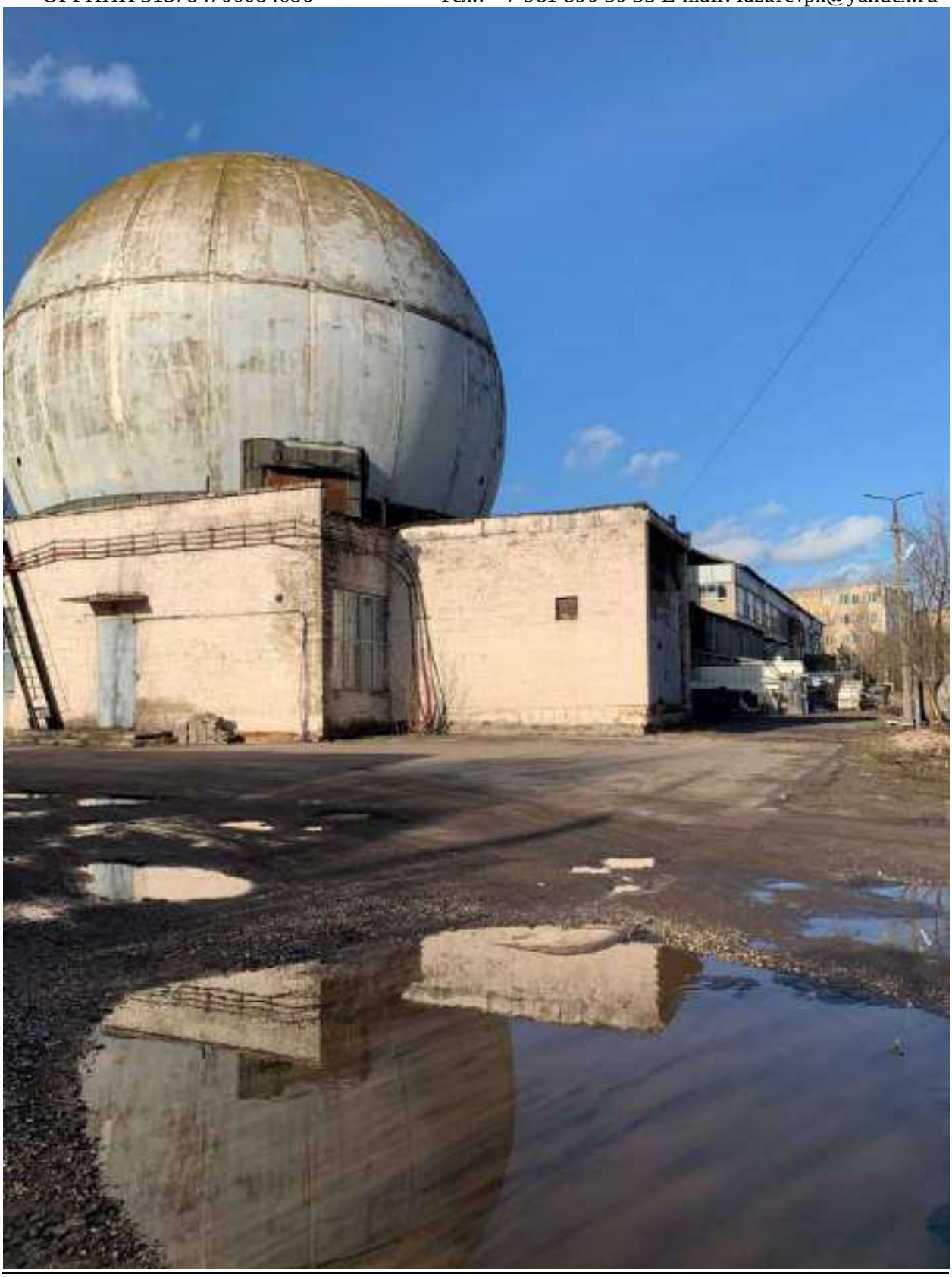
Фотографии объектов оценки

Вход в складской кластер

бюро
пропусков
ПРОХОДНАЯ

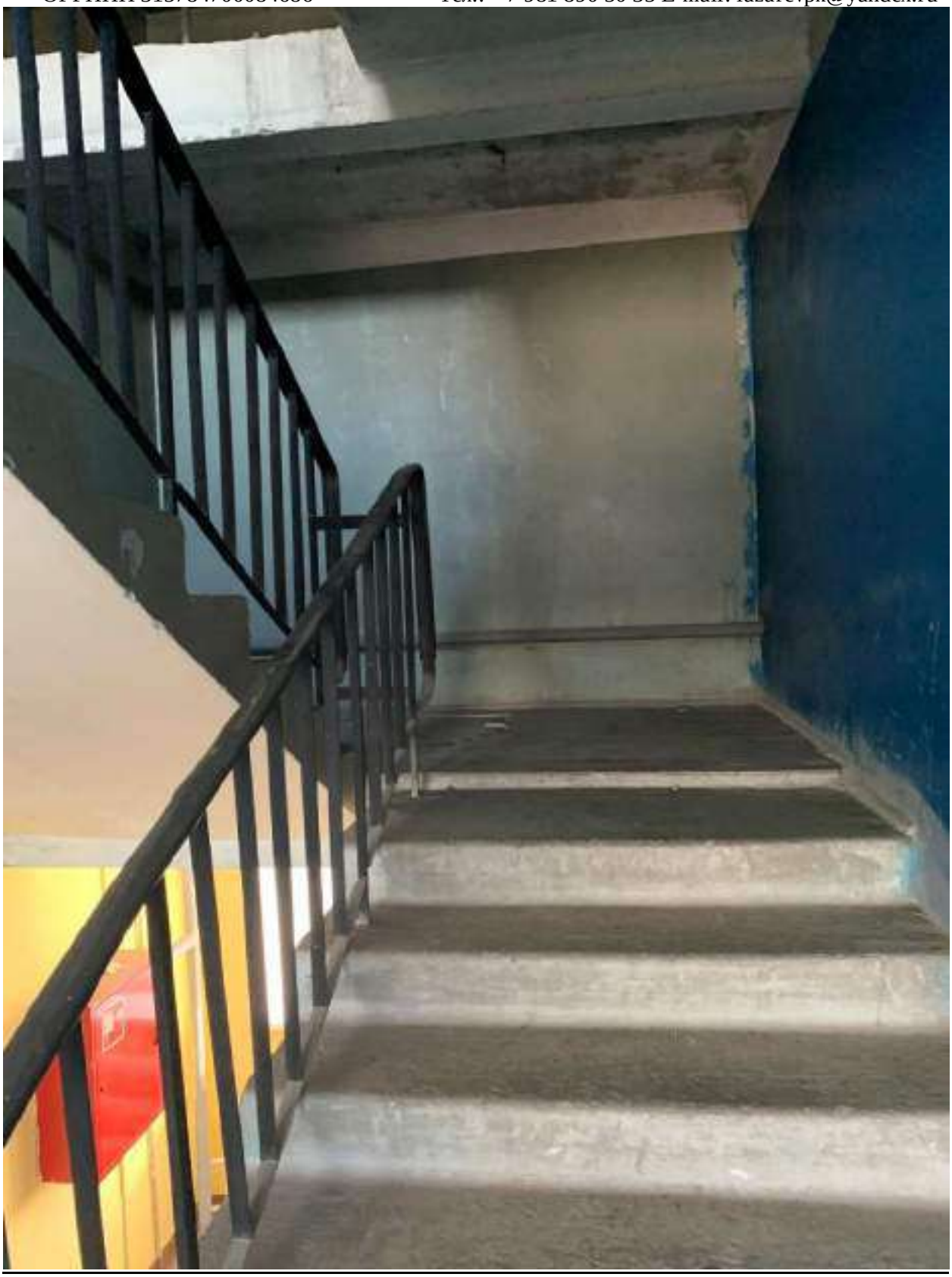
Объекты оценки.

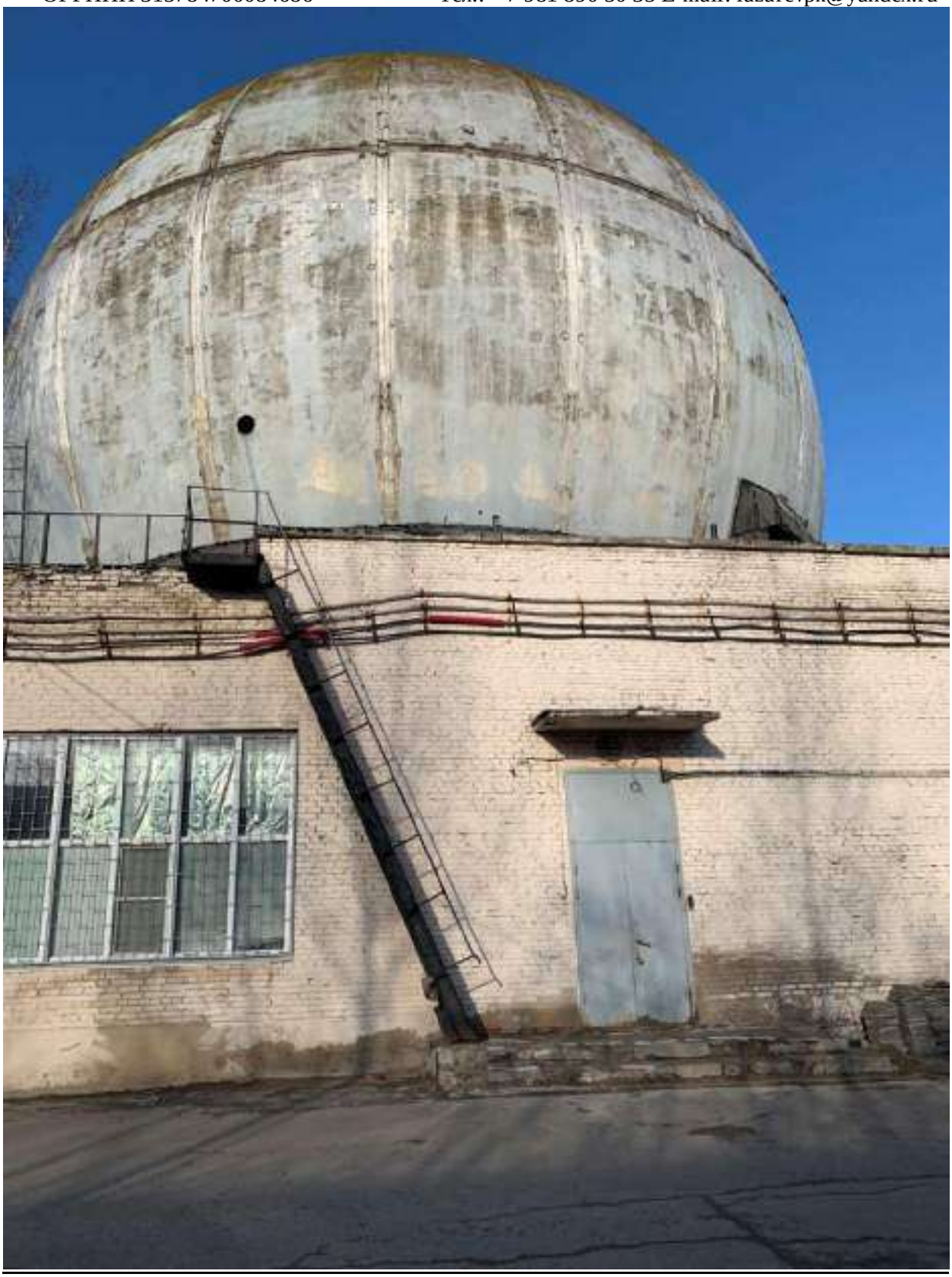




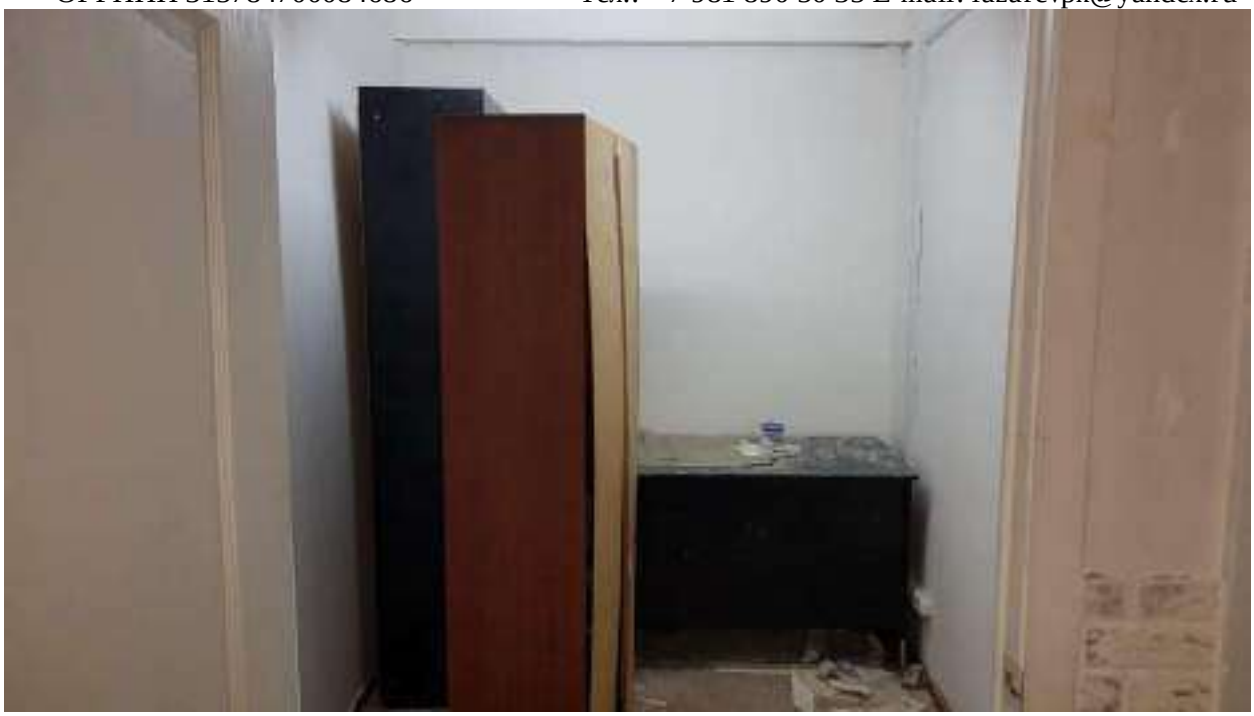
Система отопления

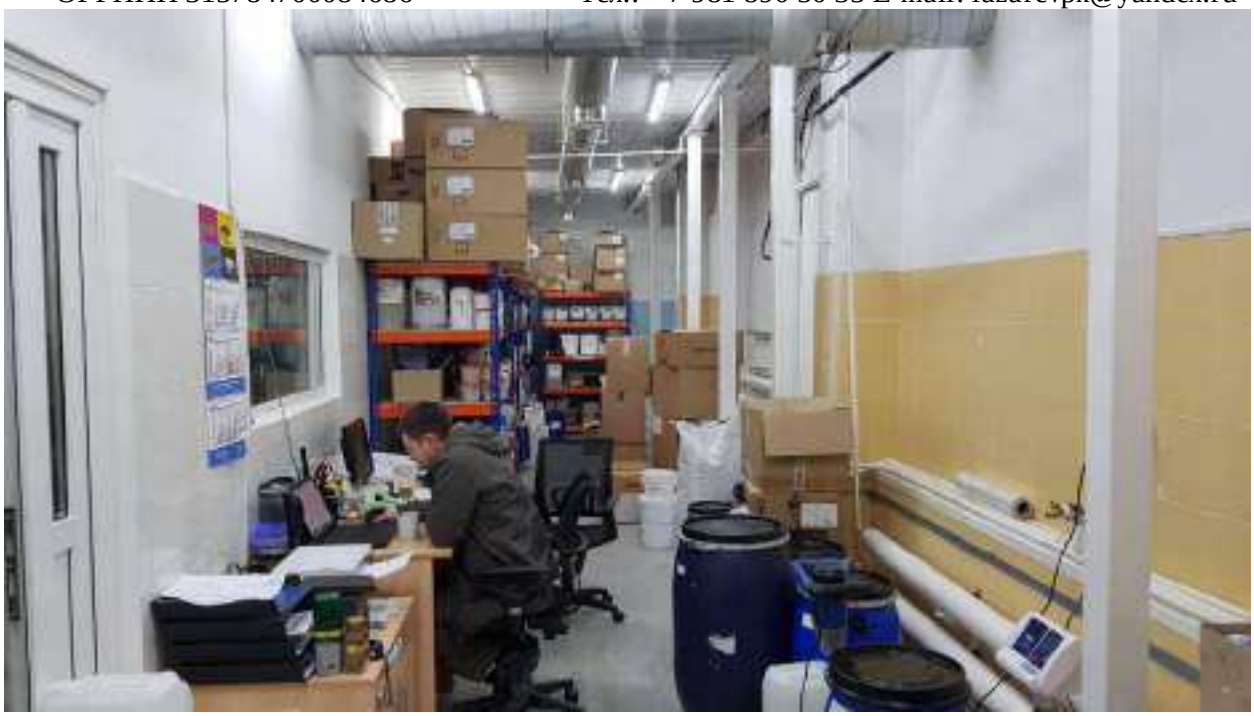
ВЫХОД

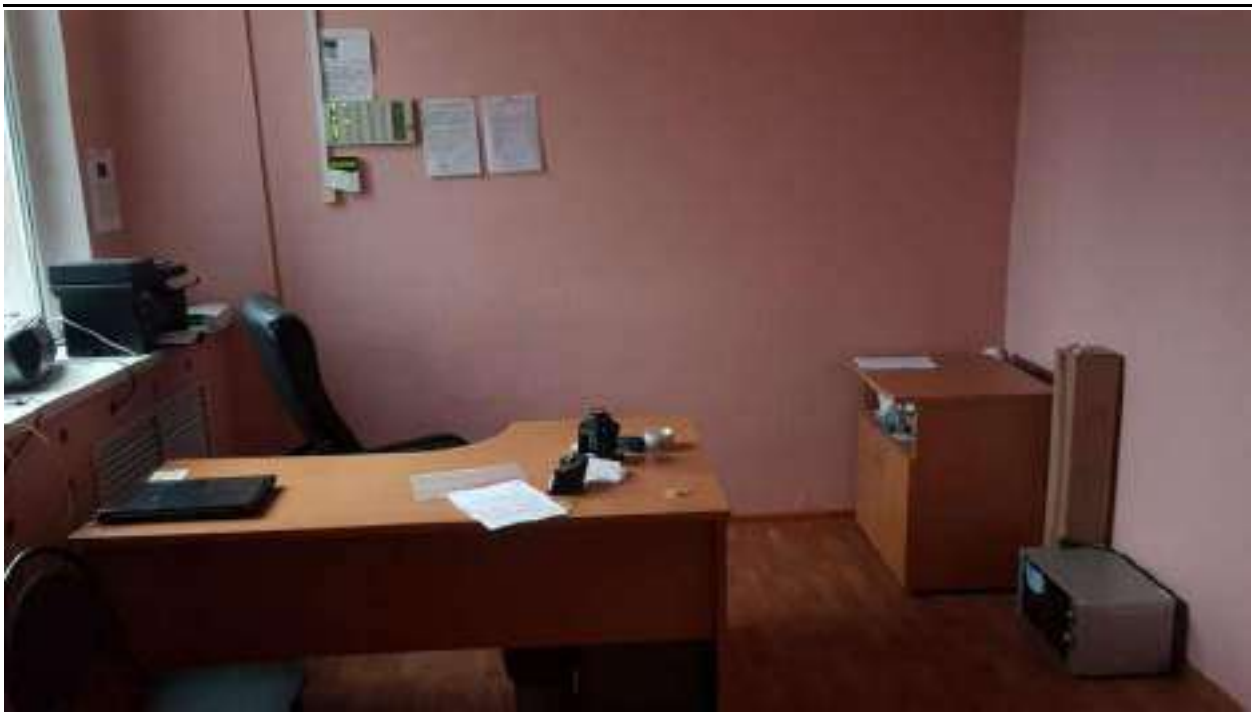
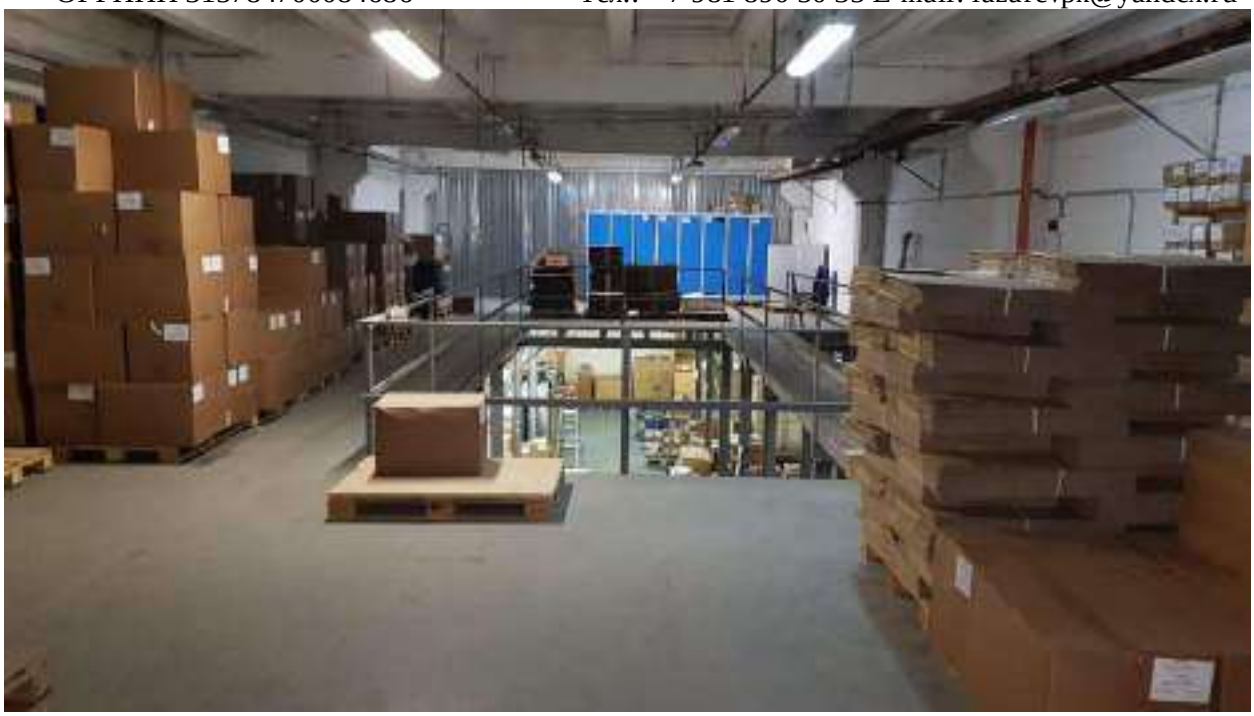
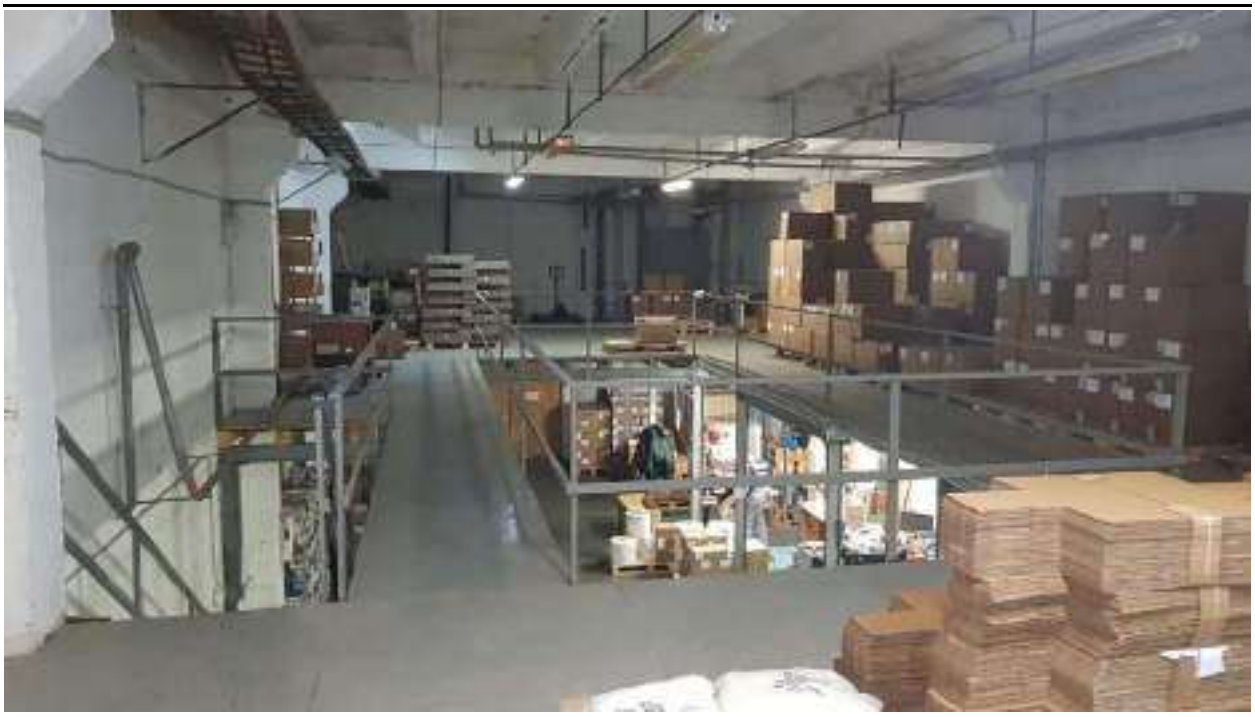




Coke





CORVUS
CORVUS
CORVUS
CORVUS

ПРИ ВЫХОДЕ
СНЯТЬ
СПЕЦОДЕЖДУ!