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

#### Информационное письмо к отчету № 11/09/2020

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

#### Уважиемый Дмитрий Стиниславович!

В соответствии с Заданием на оценку №5 к Договору № 06-08-18-1 на оказание услуг по оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «22» августа 2018 от «11» сентября 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) Земетыный участок с каластровым помером 50:10:010302:52;
- Нежилое помещение, Часть здания: корпус №16 с кадастровым номером 50:10:0010302:2491;
  - 4) Нежилое помещение с кадастровым помером: 50:10:0010302:1236.

Оценка произведена по состоянию на 11 сентября 2020т.

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

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

Обращаем винмание, 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, Колексом этики оценцика, 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 тикже на опыте и профессиональных знаниях Оценцика.

На основании данных, представленных и проавализированных в данном отчете, с учетом множества принимаемых во внимпине объективных фекторов и в результате проведенного исследования Оценцик установил, что стоимость объектов оценки по состоянию на дату оценки составляет:

Me	Объект	Рыночивя (справедливия) стоимость, руб.
1	Земельный учистик с издастроным помером 50:10:010302:53	10 380 000
2	Земельный участих с надастровым номером 50:10:010302:52	6 184 000
3	Нежилое помещение, Часть зашник корпус №16 с каластроном юмером 50:10:0010302:2491	53.467-000
4	Неавилов помещение с кадастровым помером: 50:10:0010302:1236	24 527 000
Man	ня стоимость объектов оценки составляет	94 558 000

С уважением, ИП Лазарев П.К.



## ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 11/09/2020

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

Оценка произведена по состоянию на: 11 сентября 2020г.

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

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ИП Лазарев Павел Константинович

## ИНН 860314863505 ОГРНИП 315784700084686

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

#### Оглавление

	Наименование раздела	Страница
1.	Общие сведения	3
2.	Описание объектов оценки	11
3.	Анализ рынка	18
4.	Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки	50
5.	Расчет рыночной стоимости объектов оценки	52
6.	Согласование результатов оценки и заключение о рыночной стоимости объектов оценки.	120
7.	Сертификат соответствия	124
8.	Список использованной литературы и нормативных актов	125
9.	Приложения	127

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

## 1.1. Основные факты и выводы

Объекты оценки	1) Земельный участок с кадастровым номером 50:10:010302:53;			
Объекты оценки	1) Земельный участок с кадастровым номером 50:10:010302:55;			
	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	11.09.2020 г.			
Дата составления отчета	11.09.2020 г.			
Дата осмотра имущества	05.03.2020 г.			
Основания для проведения оценки	Договор № 06-08-18-1 на оказание услуг по оценке имущества, со	ставляющего паевой		
	инвестиционный фонд от «22» августа 2018 г.			
	Задание на оценку №5 к Договору № 06-08-18-1 на оказание услуг			
D.	составляющего паевой инвестиционный фонд от «22» августа 201	8 OT «21» abrycta 2020 r.		
	льтаты оценки стоимости объектов оценки			
Результаты определения рыночной	1) Земельный участок с кадастровым номером 50:10:010302:53:			
(справедливой) стоимости при	Затратный- не использовался (мотивированный отказ)			
применении разных подходов	Сравнительный – 10 380 000 Доходный – не использовался (мотивированный отказ)			
	2) Земельный участок с кадастровым номером 50:10:010302:52:			
	2) Земельный участок с кадастровым номером 50:10:010302:52: Затратный- не использовался (мотивированный отказ)			
	Сравнительный – 6 184 000			
	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 -53078780			
	Доходный – 54002912 4) Нежилое помещение с кадастровым номером: 50:10:0010302:1236:			
	Затратный- не использовался (мотивированный отказ)	.50.		
	Сравнительный -25034161			
	Доходный – 23825906			
Итоговая рыночная (справедливая)	Объект	Рыночная		
стоимость объектов оценки	№	(справедливая)		
		стоимость, руб.		
	1 Земельный участок с кадастровым номером 50:10:010302:53	10 380 000		
	2 Земельный участок с кадастровым номером	6 184 000		
	2 50:10:010302:52	53 467 000		
	3 Нежилое помещение, Часть здания: корпус №16 с кадастровым номером 50:10:0010302:2491	33 40 / 000		
	Нежилое помещение с каластровым номером	24 527 000		
	4 50:10:0010302:1236	2.527 000		
	Общая стоимость объектов оценки составляет	94 558 000		
Ограничения и пределы	Использование отчета допускается только для указанных	в запание на опени		
применения полученного	целей. Использование для иных целей может привести к не	-		
результата	результатов оценки.	bepliemy lpakiobalino		
• •	результатов оценки.			

## 1.2. Задание на оценку

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.		

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

OTPHIII 313/84/00084080		
Балансовая (остаточная) стоимость <sup>1</sup>	1) Земельный участок с кадастровым номером 50:10:010302:53 – 10 461 000 рублей; 2) Земельный участок с кадастровым номером 50:10:010302:52 – 6 239 000 рублей; 3) Нежилое помещение, Часть здания: корпус №16 с кадастровым номером 50:10:0010302:2491 - 53 770 000 рублей; 4) Нежилое помещение с кадастровым номером: 50:10:0010302:1236– 25 432 000 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:	11.09.2020 г.	
Срок проведения оценки:	27.08.2020-11.09.2020 г.	
Дата осмотра имущества	05.03.2020 г. (конструктивных изменений, влияющих на стоимость, по данным Заказчика, не было)	
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	ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал»	
название		
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	ИП Лазарев Павел Константинович
наименование	
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	«Невский Институт Управления и Дизайна», р/н ПП-098 №
образовании:	782401695902

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> В соответствии с последними данными финансовой отчетности Заказчика по состоянию на 31.07.2020 (https://www.pragmacapital.ru/data/doc/3999.pdf)

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

011111111 313704700004000	1ch.: 17 701 070 30 33 L-man. tazarevpk @ yanaex.ru
Участие в саморегулируемой организации	«Национальная коллегия специалистов-оценщиков», р/н № 02327
оценщиков:	
Страхование оценочной деятельности:	АО «АльфаСтрахование» № 7811R/776/00107/20
Дата сдачи квалификационного экзамена по	24 августа 2018 года аттестат № 014462-1
направлению оценка недвижимости	
Дата сдачи квалификационного экзамена по	06 июля 2018 года аттестат № 013801-2
направлению оценка движимого имущества	
Дата сдачи квалификационного экзамена по	04 июня 2018 года аттестат №012816-3
направлению оценка бизнеса	
Стаж работы в ОД	C 2014
Местонахождение	город Санкт-Петербург
Привлеченные специалисты	специалисты не привлекались
Контактные данные	<u>lazarevpk@yandex.ru</u> , +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,

ИНН 860314863505г. Санкт-Петербург, Свердловская наб. д.58ОГРНИП 315784700084686Тел.: +7 981 890 50 35 E-mail: lazarevpk@yandex.ruсудебным, иным уполномоченным государственным органам либо органам местного самоуправления.государственным органам либо органам местного

- 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 Оценшика.
- 16. Данная оценка основывается только на тех документах и сведениях, которые заказчик предоставил Исполнителю, а так же установленной оценщиком информацией.
- 17. Настоящий отчет об оценке, а так же 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 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»	Пунктом 1.4 Положения N 448-П установлено, что оценка справедливой стоимости осуществляется в порядке, определенном МСФО (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" (далее - МСФО (IFRS) 13). МСФО (IFRS) 13 определяет понятие "справедливая стоимость" как цену, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки. Согласно пункту 2 МСФО (IFRS) 13 справедливая стоимость — это оценка, основанная на рыночных данных, а не оценка, специфичная для организации. На основании изложенного, в целях переоценки основного средства при использовании отчета оценщика, в котором	

г. Санкт-Петербург, Свердловская наб. д.58

Европейской группы ассоциаций оценщиков.

ОТРНИП 315/84/00084686	Тел.: +/ 981 890 30 33 E-mail: lazarevpk@yandex.ru	
стоимость объекта указана как с учетом НДС, так и		
	для целей переоценки объекта необходимо использовать оценку	
	без НДС, так как справедливая стоимость не зависит от какой-	
	либо отраслевой специфики предприятий, в том числе	
	особенностей налогообложения.	
Стандарты и правила оценочной деятельности	Стандарты обязательны к применению для членов СРО	
Некоммерческого партнерства СРО «Национальная	«Национальная коллегия специалистов- оценщиков»,	
коллегия специалистов- оценщиков»	разработаны на базе Международных стандартов оценки	
	(МСО) Международного комитета по стандартам оценки и	

ИНН 860314863505

Обоснование использования стандартов при проведении оценки данного объекта оценки В соответствии с заданием на оценку, рыночная (справедливая) 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 (справедливая) 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.

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

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.

 $3атратный \ nodxod$  — 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.

 $Memod\ ouenku$  — 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 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

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

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 вы полнении
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 HB №493934 от 01.09.2008г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права 50 HB №493935 от 01.09.2008г.:
- Свидетельство о государственной регистрации права 50 HB №493932 от 01.09.2008г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права 50 HB №493933 от 01.09.2008г.;
- Технические паспорта на объекты оценки;
- Договор аренды недвижимого имущества №01-02-19-1 от «05» февраля 2019 года.

<u>Оценщиком при сборе аналитической информации, с официального сайта картотеки арбитражных дел:</u>

• Информация по территориальному расположению объектов недвижимого имущества по данным Росреестра;

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

- Выписки из ЕРГН на объекты недвижимости.
- 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 полготовке отчета.

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

#### 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		50:10:010302:53	8 931 001,2/10 461 000
2	Земельный участок с кадастровым номером 50:10:010302:52	Общая долевая собственность	Владельцы инвестиционных паев "Закрытого паевого инвестиционного фонда	50:10:010302:52	5 326 499,04/6 239 000
3	Нежилое помещение, Часть здания: корпус №16 с кадастровым номером 50:10:0010302:2491	Общая долевая собственность	недвижимости "Рождественский" под управлением ООО "Управляющая компания "Прагма Капитал"	50:10:0010302:2491	26 904 087,94/53 770 000
4	Нежилое помещение с кадастровым номером: 50:10:0010302:1236	Общая долевая собственность	•	50:10:0010302:1236	5 100 541,92/25 432 000

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)
Высотность	3-3,7 <sup>2</sup>
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

<sup>&</sup>lt;sup>2</sup> По данным технического паспорта

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

ОТРНИП 313/84/00084080	1 ел.: +/ 981 890 30 33 E-maii: tazarevpk@yanaex.ru
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	Общее состояние всех конструкций и элементов удовлетворительное,
требуемом ремонте	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	Не установлены
объекту оценки, существенно влияющие на его	
стоимость	
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-
177	02-19-1 от «05» февраля 2019 года.
Источник информации	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объектах



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

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
Высотность	$3^3$
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 (фактически пользование коммуникациями объект оценки №3)
Внутренняя отделка	Штукатурка, окраска, побелка
Износ по техпаспорту, %	42%
Износ расчетный, %	Определяется ниже в настоящем отчете (при необходимости) со всем расчетными данными
Информация об устареваниях Объекта оценки	Признаки функционального и экономического устаревания отсутствуют
Заключение о техническом состоянии объекта и требуемом	Общее состояние всех конструкций и элементов удовлетворительно
ремонте	требуется проведение капитального ремонта (по данным Заказчика, а та
	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 инвестиционног фонда недвижимости «Рождественский» под управлением ОО "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 документа — объекты оценки находятся в аренде на основании договора №01-02-19 от «05» февраля 2019 года.
Источник информации	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекта

недвижимости

 $<sup>^{3}</sup>$  По данным технического паспорта

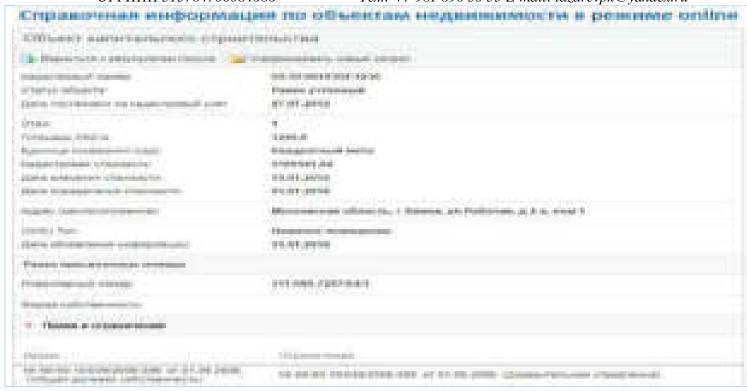


Таблица 4. Общая характеристика объекта оценки №1. Земельный участок с кадастровым номером 50:10:010302:53

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 2a
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

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

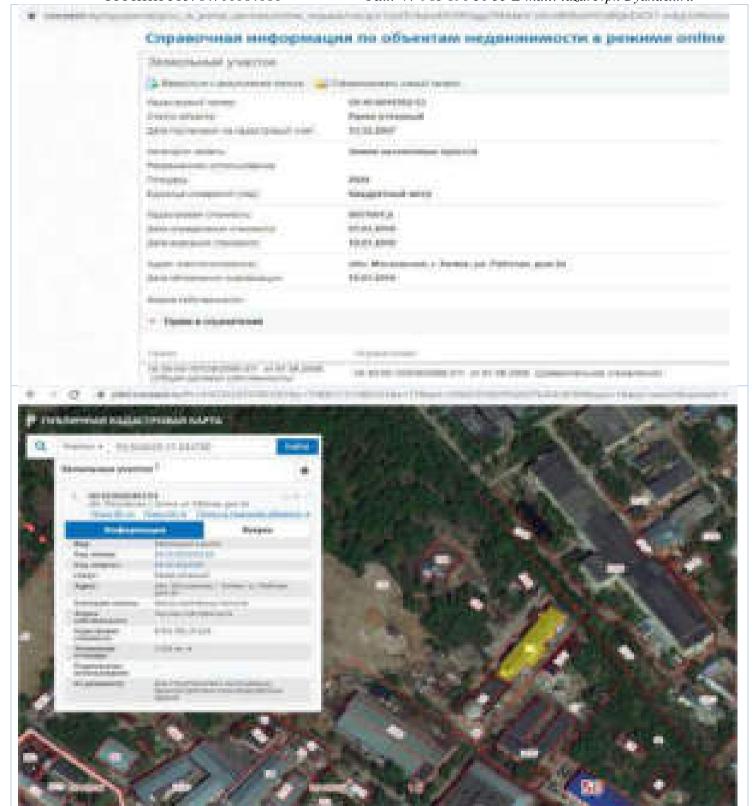
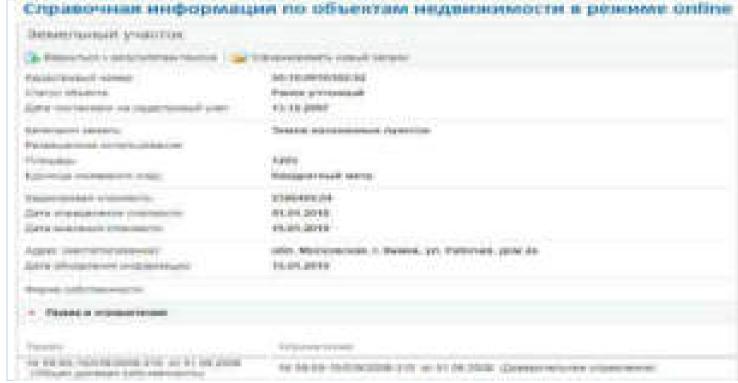


Таблица 5. Общая характеристика объекта оценки №2. Земельный участок с кадастровым номером 50:10:010302:52

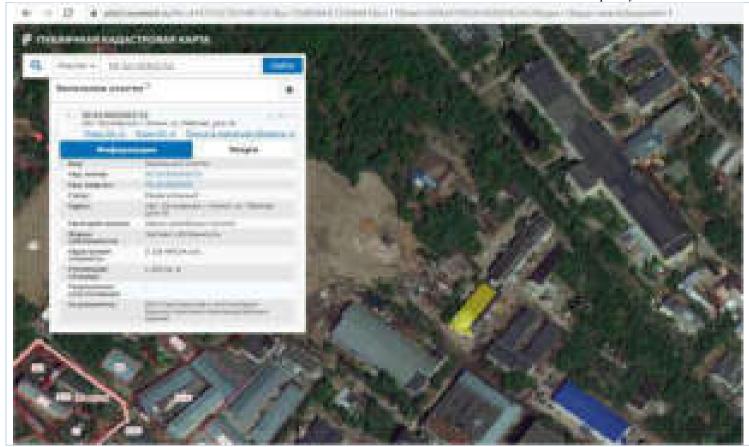
Показатель	Описание/характеристики показателя
Кадастровый номер	50:10:010302:52
Кадастровая стоимость, руб	5 326 499,04

ИНН 860314863505 ОГРНИП 315784700084686 г. Санкт-Петербург, Свердловская наб. д.58

Тел.: +/ 981 890 50 35 E-mail: lazarevpk@yandex.ru
6 960 000
установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, г. Химки, ул. Рабочая, дом 2a
50:10:0010302
1203 кв. м
Земли населённых пунктов
Для строительства и эксплуатации административно-производственных зданий
По назначению
50:10:0010302:1236
Не подлежит износу
Не подвержен устариваниям
Расположено под ОКС
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»
Доверительное управление № 50-50-10/039/2008-310 от 01.09.2008
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости



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



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

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

3. Анализ рынка

#### 3.1. Картина экономики $P\Phi$ за июль 2020 года. $^4$

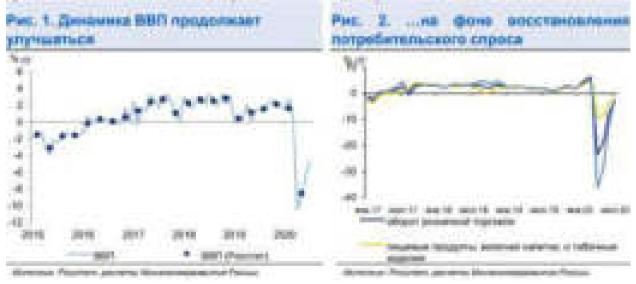
По оценке Минэкономразвития России, в июле продолжилось улучшение динамики  $BB\Pi$  – падение сократилось до -4,7% г/г по сравнению с -6,4% 1 г/г в июне. В целом за 7 месяцев текущего года  $BB\Pi$ , по оценке, снизился на -3,8% г/г.

"По нашей оценке, данные по ВВП за июль оказались несколько лучше предварительных прогнозов и позволяют говорить сегодня о продолжении постепенного восстановления экономики страны. Безусловно, свою роль сыграли реализованные Правительством масштабные пакеты мер поддержки граждан и бизнеса. При этом в условиях сохраняющейся неопределенности на международных рынках считаем преждевременным фиксировать устойчивые тренды", - отметила заместитель министра экономического развития России Полина Крючкова.

Наиболее активное восстановление в июле наблюдалось в секторах, ориентированных на потребительский спрос. Спад оборота розничной торговли сократился до -2.6% г/г (после -7.7% г/г в прошлом месяце), преимущественно за счет непродовольственного сегмента (-2.7% г/г по сравнению с -11.3% г/г в июне). Так, в июле продажи новых автомобилей, по данным AEБ, на 6.8% превысили уровень аналогичного месяца прошлого года (после падения во 2кв20 на -48.6% г/г).

В сфере услуг обороты остаются существенно ниже уровней прошлого года в условиях сохранения ограничений, направленных на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции. Вместе с тем и в данном сегменте наблюдается постепенное улучшение ситуации: темпы падения объема платных услуг населению замедлились до -25,5% г/г с -31,4% г/г, оборота общественного питания — до -28,2% г/г после -42,9% г/г месяцем ранее.

Значимый вклад в улучшение динамики ВВП в июле также внесли обрабатывающая промышленность и сельское хозяйство. На фоне восстановления потребительской активности, а также улучшения ситуации на внешних рынках темпы снижения выпуска в обрабатывающих отраслях сократились до -3.3% г/г с -6.4% г/г в июне. В июле положительный вклад в динамику ВВП также внесло сельское хозяйство (+4.0% г/г) за счет активизации уборочной кампании. В строительстве в последние два месяца годовые темпы роста стабилизировались на околонулевом уровне (-0.2% г/г в июле) после умеренного снижения в апреле-мае.

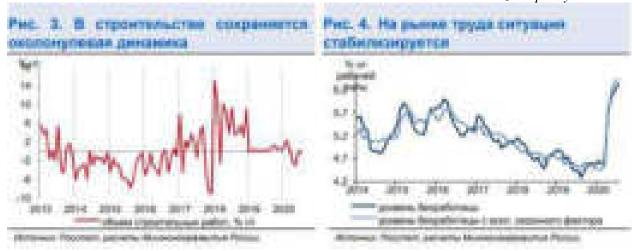


В то время как в несырьевом секторе экономики масштаб спада существенно сократился, восстановление ВВП сдерживается негативными показателями добывающего комплекса и смежных отраслей. Падение добычи полезных ископаемых в июле ускорилось до -15,1 % г/г по сравнению с июнем -14,2 % г/г, что связано, в первую очередь, с продлением максимального сокращения в рамках сделки ОПЕК+ на июль. В этих условиях грузооборот транспорта в июле сохранялся существенно ниже уровней прошлого года (-8,4 % г/г после с -9,6 % г/г в июне), в первую очередь за счет трубопроводного транспорта.

-

<sup>&</sup>lt;sup>4</sup> economy.gov.ru. Картина деловой активности июль 2020 года. *Последние актуальные данные на дату составления отчета*.

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



#### Рынок труда

В июле продолжилась стабилизация на рынке труда. Замедлилось как снижение численности занятых до -81,9 тыс. человек (-0,1 % м/м SA, в июне -158,3 тыс. человек или -0,2 % м/м SA), так и увеличение общей численности безработных: до +50,8 тыс. человек, или +1,1 % м/м SA (в июне +124,6 тыс. человек или +2,7 % м/м SA). В результате уровень безработицы, рассчитанный по методологии МОТ, незначительно увеличился по сравнению с июнем (6,3 % и 6,2 % от рабочей силы соответственно), с исключением сезонности – стабилизировался на уровне июня (6,4 % SA от рабочей силы).

Восстановление спроса на рабочую силу подтверждается данными портала HeadHunter о динамике вакансий: сокращение количества вакансий в июле, как и в июне, составило -2% г/г после -17% г/г в мае и -7% г/г в апреле.

В июле продолжалась активная регистрация населения в органах службы занятости. По состоянию на конец июля численность официально зарегистрированных безработных составила 3,3 млн. чел. по сравнению с 2,7 млн. чел. на конец июня (на 18 августа – 3,5 млн. чел.). Вместе с тем рост показателя постепенно замедляется (с 21,4 тыс. чел. в среднем за день в июне до 16,7 тыс. чел. в среднем за июль и 13,2 тыс. чел. в день в первой половине августа), что также указывает на стабилизацию ситуации на рынке труда.

Соотношение регистрируемой безработицы (в среднем за месяц) и безработицы по методологии МОТ в июле превысило 60% (в июне -53%). Опережающий рост регистрируемой безработицы по сравнению с безработицей, рассчитанной по методологии МОТ, — это результат, в первую очередь, принятых мер по поддержке населения, временно оставшегося без работы.

cm -	$\overline{}$	77	S 0	
Таблица	/	Показатели	denogou	активности
I de Osteregue	/ •	1101000001110111	O CHOOO W	CHICH THU CHILL

	A PROPERTY OF		200.25	THE PERSON			
MED.	4.7	100	14.9	137	10.0	ned to	700
Managed acceptance	4.6	100	6.6	4.4	3.5	2.0	44
Countries	48.35	100	186.6	4.0	18.0	8/4	5.0
Promotes carriers	18.00	100.00	4.5	-400.0	44.0	16.4	1.00
Paymothique miscomure	185.46	48.36	45.6	185.6	40.00	46.86	9.8
Принационний принамеративно		4.6	4.4	46.6	18.46	9.46	3.0
Applicate interpression proportionalists	170.00	100.0	1900.00	49.3	1000	185.00	3.8
AND THE PERSON NAMED IN COLUMN TO SERVICE AND ADDRESS OF THE PERSON NAMED ADDRESS OF THE PERSON NAMED IN COLUMN TO SERVICE AND ADDRESS OF	46.60	16.6	78.80	193-4	-8.9	45.6	1760
AND AND CARLES MADE A MADE AND COMPANY OF THE PARTY OF TH	100.0	196.9	196.4	194.4	100/6	10.10	10.0
sported or start and talk associate page.	1.46	46.5	6.0	-0.00	9.36	20.00	4.0
perfect of the control of the contro	-96.0	196.80	10.5	1000	1464.80	4.0	- 33
Office Service and Administration of the Control of	18.36	1000	4.4	1958	750.00	8.8	10.0
Propagation (principles between the	4.0	0.8	36.00	9.4	0.0	46.00	136
Name and Address of the Owner, when the Park of the Owner, when the Owner, which the Own	26.00	10.4	21	44	100.0	5.4	7.00
ery manufacture	36.37	4630	16.0	18.6	1966	9.30	1.44
Replacemental teaching and the bands to bands to bands to be a benefit to benefit to be a benefit to benefit to be a benefit to be a benefit t	140.00	1000	100	196.5	46.00	4.87	197
National Company Compa	9.86	4.81	354	0.00	9.86	7.46	363
CONTRACTOR SECURITION PROPERTY AND ADDRESS OF THE PERSON NAMED IN CONTRACTOR OF THE PERSON NAMED IN CONTRACT	100	46.	4.0	366	1967	6.9	140
AMERICAN PROPERTY.	40	100	4.4	-0.0	7.545.86	9.9	894
Market Strategy Company Company	48.00	10407	(100.3	467	494.30	46.8	100
Providence (Springerschilder	,m.m.	485.4	(365.6)	100000	480.0	5.8	100
«Объеминения информациональный личний и городи.	4900	16.80	4.8	14.5	319.86	45,4	. 6.0
Budecontinuous, accinomantenes, propinitares minutes	09.79	4.0	4.8	166.0	366.6	14.8	143

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

Таблица 8. Показатели рынка труда

Tellmout I. Dougrament pures tiryin							
opposite the control of the control	P071	THE PERSON	month.	100.25	49.H	79600	- 100
Реализан зарабетнен плета с <sup>1</sup> 1. с скога, териоду гономориато года		-81	58	10	44	12	4.0
eth is representative they may (SA)		4.6	9.8	3.7	83	12	- 1
Minanterunar sepidensia mara irt. s. 2007a, Imenigy renovingariy risas			201	15210	111	20	12
e'h a nestpeliouesky meuropa (SA)		5.0	10	AR.	33	1.0	9.3
People our personationers presign o's coorde, respects resonationers riggs							
	- 5	43		100		0.3	1,100
but a utolitivitionistal automatit (gw)		100			- 38	95	
Револития денежения денедых «1); к солов: неотору преридущего поре		43			4	2.7	1.0
ић и предодржану парежду (3/k) Чакумеников, рабочка какум" к/h к		4.6				4.4	10
COOPER, TREEPINGS TO RESPONDENCE TREES	44	140	44	44.	435	0.3	100
sein ven (SA)	78.0	34.0	71.0	75.0	74.6	79.2	
September several							
ets a soone, respecting terminopropriets trace	-33.8	43	4.6	400	15.86	0.3	-64
Mink Held (SR)	700,1	19.4	70.7	76.0	76.6	75.8	
Necroscopic facquificmous? 8% s							
NOTE PROPERTY POSSOCIAL STATE PARTY	160.8	30.4	36.3	30.6	25.0	4.3	6.3
HON HOT ISA	4.8	4.5	4.0	4.8	4.3	3.4.	
Уровень, заметиле в/к. к опшений в попрасов 10 лет в готоре (УА)	96.6	100.0	100.0	96.2	10.6	100	
Typoness Respellerteus:** s1s a patientel come (Ed.	200000		Total Control		T 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10	11000	
s pollones main (64)	8,564	4,662	6264	6563	36667	14843	

# 3.2. Картина кредитования за 1 квартал 2020 года. Анализ динамики долговой нагрузки населения России в IV квартале 2019 – I квартале 2020 года на основе данных бюро кредитных историй

После введения с 1 октября 2019 г. в регулирование кредитных и микрофинансовых организаций ПДН кредиторы продолжили наращивать клиентскую базу. Совокупное количество людей, имеющих кредит или заем на 1 апреля 2020 г., составило 42 млн человек (29% от численности постоянного населения), увеличившись за полгода на 1,1 млн человек. В относительном выражении наибольший прирост общего числа заемщиков наблюдался у  $M\Phi O -$  на 17,6% за полгода (у банков – на 1,9%), что обусловлено относительно низкой базой  $M\Phi O$  по количеству клиентов. Приток новых клиентов в  $M\Phi O$  состоял на 56% из прошлых банковских клиентов и на 44% – из новых заемщиков. При этом переход банковских клиентов в  $M\Phi O$  был ограниченным, так как прирост количества заемщиков  $M\Phi O$  аналогичен тому, который наблюдался год назад.

Анализ структуры заемщиков на 1 апреля 2020 г. показывает, что 86,7% из них имеют кредиты только в банках, 5,6% — только займы в МФО и 7,7% имеют одновременно задолженность и по банковским кредитам, и по займам МФО (3,2 млн человек). Среди заемщиков, имеющих на 1 апреля задолженность как перед банками, так и перед МФО, 89% обратились в МФО, уже имея банковский кредит. При этом 31% из них (0,9 млн человек) обратились в МФО, уже имея просроченную задолженность по банковскому кредиту. На таких заемщиков приходится 75 млрд руб. задолженности по займам МФО и 351 млрд руб. задолженности по кредитам банков (менее 2%

\_

<sup>&</sup>lt;sup>5</sup> доклад Банка России <a href="https://cbr.ru/content/document/file/112270/inf-material\_bki\_2020q1.pdf">https://cbr.ru/content/document/file/112270/inf-material\_bki\_2020q1.pdf</a>

 $UHH\ 860314863505$  г. Санкт-Петербург, Свердловская наб. д.58  $O\Gamma PHU\Pi\ 315784700084686$  гел.: +7 981 890 50 35 E-mail: lazarevpk@yandex.ru задолженности по банковским кредитам), и, вероятно, их долговая нагрузка может оказаться существенной.

Заемщики, имеющие только заем в  $M\Phi O$ , хуже обслуживают задолженность, чем заемщики  $M\Phi O$ , у которых также есть банковский кредит. Если посмотреть на долю заемщиков с просрочкой спустя один квартал с момента получения займа, то можно увидеть, что она в полтора раза ниже по группе клиентов с банковским кредитом, чем по заемщикам без таких кредитов (14–16% против 19–27% соответственно). Это объясняется более высокими требованиями к заемщикам со стороны банков. Если банки подходят к кредитованию граждан с высоким уровнем долговой нагрузки сдержанно, в том числе из за относительно высоких требований по капиталу по таким кредитам, то  $M\Phi O$ , имея существенный запас капитала и значительно более высокие ставки по займам, могут принимать данный уровень риска. В отношении займов  $M\Phi O$  в настоящее время действует ограничение по количеству займов, предоставленных одной  $M\Phi O$  одному клиенту.

Как было показано в первом исследовании за 2015–2019 гг., клиентская база банков постоянно обновляется. Оборачиваемость клиентов МФО еще выше, так как займы предоставляются на относительно небольшие сроки. Среди заемщиков МФО на 1 апреля 2020 г. 36% клиентов не имели займа полгода назад, тогда как среди заемщиков банков эта доля составила 16%. В целом полностью погасили свою задолженность, имевшуюся на 1 октября, и не брали новых кредитов и займов 4,3 млн человек, а наоборот, стали заемщиками – 5,4 млн человек.

Скорость роста задолженности практически по всем сегментам кредитования, за исключением займов  $M\Phi O$ , опережает рост количества заемщиков. Это приводит к увеличению средней величины задолженности на одного заемщика и увеличивает долговую нагрузку населения, если доходы растут относительно меньшими темпами.

Клиентская база банков и МФО

- Совокупное количество жителей России, имеющих кредит банка или заем микрофинансовой организации (МФО), на 1 апреля 2020 г. составило 42 млн человек, увеличившись за полгода на 1,1 млн человек. У 36,4 млн человек имеется задолженность только перед банками, у 3,2 млн человек перед банками и МФО и у 2,3 млн человек только перед МФО.
- Клиентская база банков и МФО продолжает обновляться. В целом за полгода погасили задолженность и не брали новых кредитов (займов) 4,3 млн человек, а 5,4 млн человек стали новыми заемщиками. На рынке банковского кредитования распространена ситуация, когда заемщик имеет более одного вида кредита число таких заемщиков на 1 апреля 2020 г. составило 12,8 млн человек (на них приходится 54% долга по банковским кредитам).
  - Подавляющее количество заемщиков МФО (73%) имеют один действующий заем. Потенциальные уязвимости кредитного рынка.
- Из 3,2 млн человек, имеющих и займы, и кредиты, 2,9 млн человек получили заем в МФО, уже имея задолженность по банковскому кредиту, из них у 0,9 млн человек на 1 апреля 2020 г. есть просроченные платежи по банковскому кредиту. На таких заемщиков приходится 75 млрд руб. задолженности по займам МФО и 351 млрд руб. задолженности по кредитам банков (менее 2% задолженности по банковским кредитам). Заемщики, имеющие банковские кредиты, обслуживают займы лучше, чем заемщики МФО без банковских кредитов.
- Анализ распространенности «цепочек договоров», образуемых за счет наличия у заемщиков нескольких кредитов или созаемщиков по некоторым кредитам, показал, что в на- стоящее время «сетевых рисков» на рынке кредитования физических лиц нет.
- На длительном периоде наблюдения заметна постепенная тенденция к увеличению доли ипотечных кредитов, первоначальный взнос по которым мог быть осуществлен за счет потребительского кредита: с 2014 г. по I квартал 2020 г. этот показатель вырос с 3,7 до 5,5% от ипотечных выдач за данный период, однако доля таких кредитов пока невелика и не тре- бует принятия специальных мер.
- Данные о просроченной задолженности указывают на то, что с ростом количества кредитов, приходящихся на одного заемщика, увеличивается вероятность дефолта заемщика. Это происходит за счет роста долговой нагрузки заемщика, что подтверждает важность использования показателя долговой нагрузки в регулировании.
- Анализ просроченной задолженности МФО показывает, что только часть заемщиков, имеющих просроченные платежи по займам, может восстановить платежную дисциплину: среди

ИНН 860314863505 г. Санкт-Петербург, Свердловская наб. 0.58 ОГРНИП 315784700084686 Тел.: +7~981~890~50~35~E-mail: lazarevpk@yandex.ru заемщиков с просроченной задолженностью менее 90 дней на 1 октября 2019 г. 15% людей смогли погасить просрочку за полгода.

Демографический и региональный разрез

- Наиболее активные заемщики это люди в возрасте от 30 до 40 лет, на которых приходится 40% всей задолженности физических лиц по кредитам (займам). Структурные особенности наблюдаются в сегменте займов МФО, который отличается высокой активностью заемщиков младше 25 лет (9% долга по всем займам, тогда как по банковским кредитам на них приходится всего 2,5% задолженности). Более высокая доля заемщиков в возрасте до 25 лет в МФО в том числе связана с тем, что у молодых клиентов нет кредитной истории, из-за чего банки менее охотно кредитуют таких заемщиков. В свою очередь в сегменте необеспеченных потребительских кредитов почти треть заемщиков имеет возраст более 50 лет (для сравнения в МФО 19,4%).
- Наибольший уровень проникновения кредитования (доля постоянного населения региона, имеющего кредит (заем) характерен не для экономических центров. Медианное значение уровня проникновения кредитования по регионам составляет 30,6%, при этом по разным регионам меняется от 7,5 до 39,2%.

Выводы для макропруденциальной политики

- Ипотечное кредитование имеет значительный потенциал для развития. Оно будет происходить как за счет увеличения количества заемщиков, которое пока составляет 7,9 млн человек на 1 апреля 2020 г., так и за счет повышения доступности ипотеки в условиях снижения ставок по ипотечным кредитам. Для поддержки кредитования Банк России в апреле распустил накопленный макропруденциальный буфер капитала и снизил надбавки по вновь предоставляемым кредитам.
- Растет доля клиентов банков и МФО, имеющих задолженность одновременно по нескольким кредитным продуктам. При этом кредитор, выдавший такому заемщику первый кредит (заем), может не знать о росте долговой нагрузки заемщика и недооценивать уровень риска. Для обеспечения корректной оценки риска, по мере развития инфраструктуры, обеспечивающей доступ кредитора с согласия заемщика к данным о его доходе через государственные информационные системы, можно будет рассмотреть вопрос о регулярном пересчете кредитором показателя долговой нагрузки. Постепенное увеличение количества заемщиков, имеющих одновременно несколько кредитных продуктов, а также частичный уход банковских заемщиков в МФО могут приводить к росту долговой нагрузки заемщиков. Для эффективного ограничения рисков в период после завершения пандемии регулятору необходимо иметь в распоряжении инструмент, который бы позволял оперативно ограничивать риски увеличения закредитованности населения. В качестве такого инструмента могут быть использованы количественные ограничения, которые ограничивают долю предоставляемых кредитов заемщикам с высоким значением ПДН

3.3. *Картина инфляции за июль 2020 года.*<sup>6</sup>

В июле 2020 г. инфляция совпала с прогнозами Минэкономразвития России и составила 3,4% к соответствующему месяцу прошлого года (после 3,2% г/г в июне). Рост цен по отношению к предыдущему месяцу в июле 2020 г. составил 0,4% м/м после 0,2% м/м в июне, с исключением сезонного фактора -0,4% м/м SA1 (0,3% м/м SA в июне).

Монетарная инфляция — показатель, очищенный от волатильных компонентов, — в июле после двух месяцев снижения увеличилась до 3,3% м/м SAAR3 (в июне 2,9% м/м SAAR), но при этом сохраняется ниже целевого ориентира Банка России.

«Увеличение годовых темпов роста потребительских цен было связано преимущественно с восстановлением деловой активности в сфере услуг после снятия карантинных ограничений в значительном числе регионов, а также сезонными тенденциями на рынке плодоовощной продукции.

При этом динамика цен в других сегментах потребительского рынка оставалась стабильной» - отмечает Екатерина Власова, директор Департамента макроэкономического анализа и прогнозирования Минэкономразвития России.

Наблюдается небольшой рост цен на потребительские услуги (с исключением сезонного фактора) — на 0,2% м/м SA (по сравнению с 0,1% м/м SA месяцем ранее). С началом периода отпусков продолжился компенсационный рост цен на санаторно-оздоровительные и гостиничные

 $<sup>^6</sup>$  economy.gov.ru. Картина инфляции. Июль 2020 года. Последние актуальные данные на дату составления отчета.

ИНН 860314863505 ОГРНИП 315784700084686 г. Санкт-Петербург, Свердловская наб. д.58

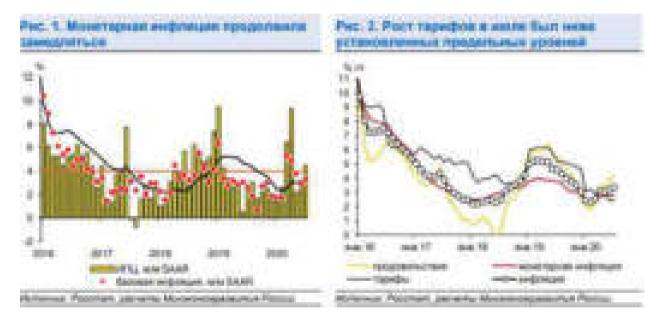
Тел.: +7 981 890 50 35 E-mail: lazarevpk@yandex.ru

услуги (8,4% м/м и 2,2 % м/м соответственно). При этом в целом за сезон рост цен в указанных сегментах рынка соответствует историческим тенденциям. Кроме того, по мере снятия ограничений, направленных на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции, в июле ожидаемо возобновился рост цен на услуги организаций образования и культуры после нескольких месяцев околонулевой либо отрицательной динамики.

Вклад в рост цен на услуги в июле также внесла плановая индексация тарифов с 1 июля. Вместе с тем в годовом выражении рост цен на коммунальные услуги населению составил 3,1% г/г, что ниже установленных предельных параметров (4,0%) вследствие неравномерной индексации отдельных коммунальных услуг в регионах.

В продовольственном сегменте в июле наблюдалось снижение цен (-0.1% м/м после роста по 0.2% в мае-июне) за счет продолжающегося сезонного удешевления плодоовощной продукции (-2.5% м/м в июле). Вместе с тем темпы снижения цен на фрукты и овощи в текущем сезоне меньше, чем в предыдущие годы, что объясняется, в том числе, более медленным поступлением на рынок отечественной продукции нового урожая и ослаблением рубля в июле. Сезонно очищенные темпы роста цен на продовольственные товары (кроме плодоовощной продукции) в июле оставались стабильными (0.3% м/м SA).

Непродовольственная инфляция (с исключением сезонного фактора) в июле замедлилась до 0.3% м/м SA после 0.4% м/м SA месяцем ранее. По оценке Минэкономразвития России, при сохранении относительно стабильной курсовой динамики, а также благоприятной ситуации на рынке плодоовощной продукции, в августе ожидается дефляция на уровне от -0.2% м/м до -0.1% м/м, что соответствует диапазону 3.4-3.5% г/г.



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

Таблица 9. Индикаторы инфляции

	SHIP IT	ener.29	10.00	ang.20	map.21	2019	2011
Beğeniyek							
в % к состе, пермоду предыдуванто пода	3.4	3.2	3.0	3.1	2.5	5.0	4.3
в % ктрирыфрилну месяцу	0.4	0.0	0.3	0.0	0.0		
в % к прирыдущему месяцу. БА	0.4	0.3	0.2	0.7	6.6	-	1.0
Продовильственные техноры							
в 16 к оселя, пермоду грядандущего года	4.3	309	3.3	0.8	2.2	2.0	4.7
в % к прирыдрамну меслеу	40,1	0.2	0.0	300	308		1.0
в % к предъедущему месяце, БА	6.0	0.0	0,0	3.4	0.6		100
Нигродовольственные товары							
е % к сооте, перноду предыдущего года	3.4	3.0	2.8	2,3	2.6	3.0	(4.3
в % к предыдушену месяци	0.3	0.0	9,9	0.4	0.08	100	7.0
в % к придосрушниу месяцу; БА	6,3	0.4	0.2	0:3	0.6		
Ysatyrw							
в % к осеть, периоду грядыхувает года	2.9	2.5	0.0	239	3.0	3.8	338
в % к предыдушему месяцу	1.8	0.1	0.5	0.1	0.1		1
в % к предыдущему месяцу, SA	0.3	0.1	0.3	0.2	0.0	10.0	100
Висовия инфенция (Росстиг)							
в % к сооте, периоду гредъюриять года	3.0	2,8	2.9	2.9	2.5	3.1	16.7
в % и присвисучалну месяцу	0.3	0.3	4.3	0.0	0.6		
в % к предыдущему месяцу, ВА	0.4	0.4	0.4	0.8	0.4	100	13.6
Инфонции, за искл. продовольствии,							
рогулируеных цак и тарофок и							
в % « соетя, пярноду грядыдущиго года	2.6	2.6	2.0	2.7	2.6	2.8	204
a % c histophonality Milliage	0.2	0.2	8.0	0.4	0.8		
в % к присокрушену месяцу. ВА	0.3	0.7	0.0	0.4	0.0		-10

## $3.4.\$ Картина динамики промышленного производства за август $2020\$ года. $^7$

В июле продолжилось восстановление выпуска обрабатывающей промышленности: его спад сократился до -3.3% г/г после -6.4 %г/г в июне (максимальное падение в апреле — на -10.0% г/г).

Восстановление спроса в июле после снятия карантинных ограничений в большинстве регионов сопровождалось ростом производства потребительских товаров. Производство легкой промышленности в июле продолжило рост (на 3.9% г/г после 1.3% г/г в июне). Также положительную динамику демонстрирует производство мебели (12.8% г/г после 3.2% г/г месяцем ранее). Динамичное восстановление производства легковых автомобилей (+3.9%г/г в июле после падения на -24.1% г/г в июне) происходит синхронно с ростом их продаж (+6.8% г/г в июле, по данным Ассоциации европейского бизнеса).

Продолжается расширение выпуска продукции первой необходимости. Темпы роста производства в пищевой промышленности составили в июле 2.0% г/г (4.8% г/г в июне, 2.4% во  $2\kappa$ в 20). Темпы роста в фармацевтической отрасли нормализуются (7.6% г/г в июле) после рекордных показателей  $2\kappa$ в 20 (36.8% г/г в июне, 24.3% во  $2\kappa$ в 20). Улучшение динамики отмечается и в других отраслях обрабатывающей промышленности, ориентированных на промежуточный и инвестиционный спрос. Сокращение спада наблюдается в металлургии и отраслях

\_

 $<sup>^{7}</sup>$  economy.gov.ru. О динамике промышленного производства. Август 2020 года. *Последние актуальные данные на дату составления отчета*.

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

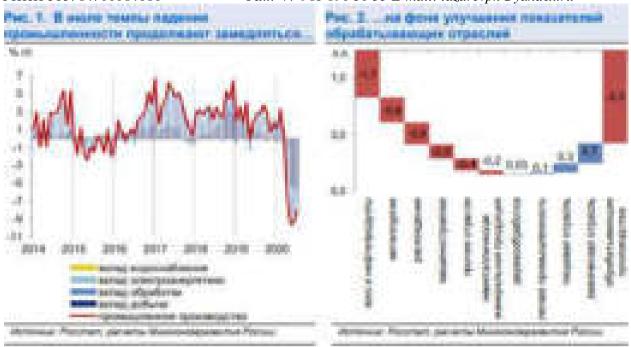
машиностроения. Продолжает уверенно расти производство химических веществ (+7.8% г/г в июле). Кроме того, впервые за четыре месяца годовая динамика деревообработки перешла в положительную область (+0.7% г/г).

Вместе с тем сокращение выпуска нефтепродуктов осталось на уровне июня  $(-7,4\% \ \Gamma/\Gamma)$ , попрежнему внося отрицательный вклад в динамику обрабатывающей промышленности. В июле продолжилось падение добычи полезных ископаемых  $(-15,1\% \ \Gamma/\Gamma)$  после  $-14,2\% \ \Gamma/\Gamma$  месяцем ранее). Основной вклад в сокращение выпуска по-прежнему вносит нефтяная отрасль. При этом темпы падения добычи сырой нефти (включая газовый конденсат) остались на уровне предыдущего месяца  $(-16,3\% \ \Gamma/\Gamma)$ , что связано с продлением рекордного сокращения добычи в рамках сделки ОПЕК+ еще на один месяц. В августе ожидается улучшение показателей нефтяной отрасли после планового смягчения ограничений в рамках сделки ОПЕК+ с 1 августа. В результате разнонаправленных тенденций в обрабатывающих и добывающих отраслях динамика промышленного производства в целом в июле улучшилась — до  $-8,0\% \ \Gamma/\Gamma$  ( $-9,4\% \ \Gamma/\Gamma$  месяцем ранее).

Таблица 10. Показатели промышленного производства

48 461 49 403	43 463 -77	84 462 50	44	44	6,8	4.0 (4.7	13	1,1 4,4	2.5
48	43	104004	3.00	11-25	- 000		770	4.4	2.5
	-757	8.0	102	2.3	100	10000			
					-0.36	46.9	48.4	4.8	1.0
	-163	186.4	183	4.0	631	168	2.5	3.0	10
13.	41.	8.0	43.	1.1	13	16.8	3.0	2.6	3.3
0.7	414	303	414	-0.6	34	307	4.5	70.8	2.4
44	4.1	44	2,2	46,6	2.8	2,6	68	3.8	2.4
8.0	2.6	4.0	6.4	32	8.0	2.2	4.5	347	24
3.8	-100	1.3	-100	40.1	1.4	1.0	9.2	3.0	413
0.7	4.2	38.1	4.4	431	4.5	2.7	6.8	0.6	1.5
de	-3.0	4.4	4.1	6.7	4.8	7.0	1.2	2.3	1.5
336	4.6	366	4.36	146	7.9	4.5	10.0	3.0	16.5
42	44	42	4.4	48.5	6.0	44	8.2	43	43
4.1	46.7	4.3	45.0	1558	3.0	10	1.0	0.7	2.4
40	44.7	7665	4007	94.3	40.5	467	6.8	8.0	63
46	425.4	466	198	2013	6.0	4.5	3.2	10.0	46
44	44	40	4.1	-0.0	4.4	41	4.2	4)	100
d)	46	4.1	-115	191,4	43	30,6	15,6	1,0	43
	43 28 28 28 28 28 47 48 48 48	43 -23 48 -48 52 -42 64 -58 78 -48 47 -48 43 -47 43 -47 44 -48 43 -47 44 -48 44 -48	43 -44 44 44 44 45 45 45 45 45 45 45 45 45 4	## 48  ##	### ### ### ### ### ### #### #### #### ####	### ### ### ### ### ### ### ### ### ##	### ### ### ### ### ### ### ### ### ##	### ### ### ### ### ### ### ### ### ##	A3         A3         A4         A2         A6A         BA         BA

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



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.

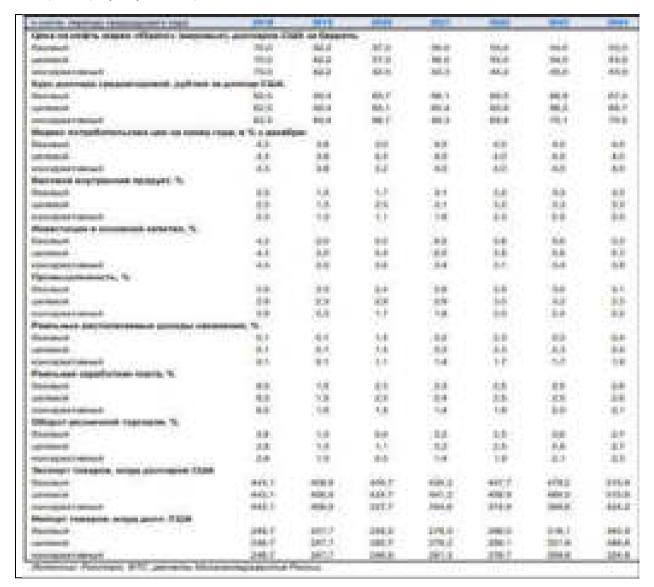
В условиях уверенных темпов роста и внутреннего спроса в целевом сценарии ожидается, что инфляция после замедления в первом полугодии следующего года восстановится до уровня 4% (в базовом – сохранится на уровне 3% до конца 2020 года).

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.

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

Таблица 11. Сценарии прогноза социально-экономических показателей



3.6. Анализ региона, в котором расположены объекты оценки.

#### Общие сведения.

Химки — город (с 1939) в Московской области России. Химки один из крупнейших городовспутников 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.

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

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 ОВІ, магазины сетей Калинка-Стокман, М.Видео и десятки других магазинов и предприятий обслуживания.

В городе работают магазины торговых сетей: IKEA, Mera, Auchan, ОБИ, Калинка-Стокман, Лига (Ростикс, Спортмастер, Карусель — ех: 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).

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

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.

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

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

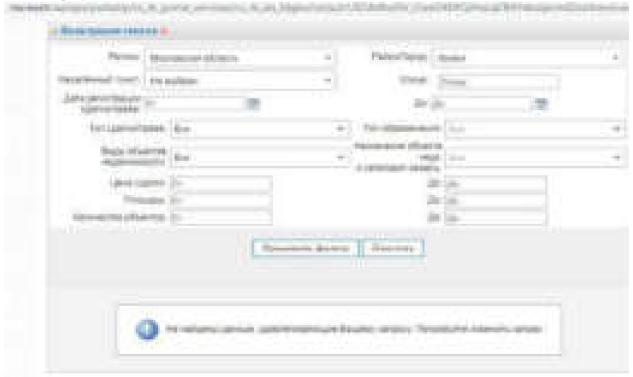
ИНН 860314863505 ОГРНИП 315784700084686 г. Санкт-Петербург, Свердловская наб. д.58 Тел.: +7 981 890 50 35 E-mail: lazarevpk@yandex.ru

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</u> продаже имущества банкротов. Так на основе изучения данных с площадок, на которых реализуется имущество должников, установлено следующее:

Таблица 16. Анализ сделок по имуществу на открытом рынке.

№	Имущество	Начальная	Стоимость	Дата	Источник
		стоимость	реализации	реализации	
1	Здание, назначение: нежилое, 3-этажный, общей площадью 3	73 264 425.00	60 100 000,00	02.10.2019	Карточка банкрота ООО
	168,7 кв.м., инв. №311:090-6222, лит. А,а2,а3,Б,Б1,Б2,Б3,Б4,Б5,		(снижение на		«Фирма Радуга» на сайте
	Б6,62, в том числе встроенные помещения и т.д.		18%)		ЕФРСБ

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

			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. Важным фактором при подборе аналогов объектов производственноскладского назначения является класс здания, его высотность, площадь.

Таблица 17. Ценообразующие факторы для поиска информации по предложению аналогов производственно-складских зданий на открытом рынке.

№	Наименование фактора	Вес фактора	No	Наименование фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0,19	9	Наличие железнодорожной ветки	0,04
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,12	10	Этаж расположения	0,04
3	Физическое состояние	0,09	11	Тип объекта (встроенное помещение, отдельностоящее здание)	0,04
4	Наличие отопления	0,08	12	Наличие грузоподъемных механизмов	0,04
5	Площадь земельного участка, относящегося к объекту	0,07	13	Доля холодильных/низкотемпературных площадей	0,04
6	Материал стен	0,06	14	Рабочая высота потолка	0,04
7	Доля административно-бытовых помещений в общей площади	0,05	15	Ограниченность доступа к объекту	0,03
8	Доступная электрическая мощность	0,04	16	Расположение на огороженной территории	0,03

Таблица 18. Ценообразующие факторы для поиска информации по предложению аналогов ЗУ под индустриальную застройку на открытом рынке.

№	Наименование фактора	Вес фактора	№	Наименование фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0,22	7	Наличие водоснабжения и канализации	0,06
2	Расположение относительно автомагистралей	0,12	8	Наличие газоснабжения	0,06
3	Общая площадь (фактор масштаба)	0,11	9	Наличие ж/д ветки	0,06
4	Передаваемые имущественные права	0,11	10	Инженерно-геологические условия	0,04
5	Наличие электроснабжения	0,08	11	Асфальтирование участка	0,05
6	Свободный подъезд	0,08			

#### На дату оценки можно выделить следующие предложения:

Таблица 19. Анализ предложений на открытом рынке по единым объектам недвижимости производственноскладского назначения (B,C).

Nº	местоположение	Площадь ЗУ, кв.м.	Площадь ОКС м.кв.	стоимость	Кол-во объектов	Ссылка на источник	Дата публикации
1	Химки, Заводская ул., 15/2	18114	10000	200000000	1	https://www.avito.ru/himki/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennyy_obekt_10000kv.m_1.8ga_ghimki_1774966871	26.08.2020

ИНН 860314863505 ОГРНИП 315784700084686

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

						$r_{r}$	
2	(В+) Химки, мкр. Старые Химки, ул.	18000	6000	180000000	3	https://khimki.cian.ru/sale/commercial/224220948/8	14.08.2020
	Заводская, 1	10000	0000		3		
3	(С) Химки, микрорайон	_	3850	99 999 904	_	https://realty.yandex.ru/offer/5152214563238209436/	13.11.2019
	Сходня, Горная улица, 11						
4	(А) Химки, мкр. Старые Химки, проезд Коммунальный, 30Ac1	12000	7708	360000000	1	https://khimki.cian.ru/sale/commercial/207927756/	10.09.2020
5	(В+) Химки, мкр. Подрезково, Кирилловка квартал, вл2с1	5000	3822,7	140000000	3	https://khimki.cian.ru/sale/commercial/234451114/	29.08.2020
6	(В+)Химки, мкр. Старые Химки, ул. Заводская, с3	-	2650	102000000	1	https://khimki.cian.ru/sale/commercial/239696419/9	10.09.2020
7							

/									
Ţ	<b>Ц</b> иапазон цен предложения в ј	рублях, руб/	м.кв, устано	вленный оцен	щиком на 1	3.03.2020		3874-30000	
Среднее значение из представленной выборки, руб/м.кв., установленное оценщиком на 13.03.2020 19900									
Диапазон цен предложения в рублях, руб/м.кв. 200									б (класс А)
(	Среднее значение из представ	ленной выб	орки, руб/м.	KB.				32965	

Вывод по изменению среднего значения

Установлено только 1 предложение по объектам производственно-складского назначения класса С (и то без полной информации). Сокращение объема предложений на рынке может быть объяснимо в первую очередь не стабильной ситуацией в экономики и курсом рубля. Экономические субъекты при реализации активов не знает инструменты для инвестирования. Эту мысль так же дополняет факт снижения ключевой ставки (депозиты на минимумах)

Таблица 20. Анализ предложений на открытом рынке ЗУ с соответствующим назначением

1Химки, мкр. Клязьма- Старбеево, Клязьма квартал, 1Г470015000000собственно стьhttps://khimki.cian.ru/sale/commercial/2214000410.09.202Химки, мкр. Подрезково, Кирилловка квартал, 3120009000000собственно стьhttps://khimki.cian.ru/sale/commercial/1709821815.06.203Химки, мкр. Планерная, Филино квартал1940048750000собственно стьhttps://khimki.cian.ru/sale/commercial/1708121015.06.204Химки, мкр. Клязьма- Старбеево2032681304000собственно стьhttps://khimki.cian.ru/sale/commercial/2097260109.07.205Химки, мкр. Подрезково, Кирилловка квартал, 32300010500000собственно стьhttps://khimki.cian.ru/sale/commercial/2263343916.08.20	
Кирилловка квартал, 31       сть       8/         3 Химки, мкр. Планерная, Филино квартал       19400       48750000       собственно сть       https://khimki.cian.ru/sale/commercial/17081210       15.06.20         4 Химки, мкр. Клязьма- Старбеево       20326       81304000       собственно сть       https://khimki.cian.ru/sale/commercial/20972601       09.07.20         5 Химки, мкр. Подрезково,       3000       10500000       собственно https://khimki.cian.ru/sale/commercial/22633439       16.08.20	20
Филино квартал         сть         3/           4         Химки, мкр. Клязьма- Старбеево         20326         81304000         собственно сть         https://khimki.cian.ru/sale/commercial/20972601         09.07.20           5         Химки, мкр. Подрезково,         3000         10500000         собственно         https://khimki.cian.ru/sale/commercial/22633439         16.08.20	20
Старбеево         сть         0/           5         Химки, мкр. Подрезково,         3000         10500000         собственно         https://khimki.cian.ru/sale/commercial/22633439         16.08.20	20
T	20
	20
6 Химки, мкр. Клязьма- 10000 40000000 собственно https://khimki.cian.ru/sale/commercial/16202232 10.09.20 сть 9/	20
7 Химки, мкр. Клязьма- 5000 20000000 собственно https://khimki.cian.ru/sale/commercial/20972647 09.07.20 сть 0/	20
Диапазон цен предложения в рублях, руб/м.кв., установленный оценщиком на 13.03.2020 2388-450	00
Среднее значение из представленной выборки, руб/м.кв., установленное оценщиком на 13.03.2020 3272	
Диапазон цен предложения в рублях, руб/м.кв. 2513-450	00
Среднее значение из представленной выборки, руб/м.кв. 3617	
Вывод по изменению среднего значения	

Среднее значение соответствует диапазону цен, полученному в выборке от 13.03.2020 г . Значимого изменения цен не произошло

Таблица 21. Анализ предложений по аренде зданий производственно-складского назначения (В,С).

Nº	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	-	552	3960	1	https://khimki.cian.ru/rent/commercial/236775343/	14.08.2020

<sup>&</sup>lt;sup>8</sup> https://www.avito.ru/himki/kommercheskaya\_nedvizhimost/skladskoe\_pomeschenie\_6000\_m\_1850204670

 $\underline{https://realty.yandex.ru/offer/7567893368897286351/?utm\_source=similar\_card\&utm\_medium=related\&utm\_conte}$ nt=recommendations-recommendation%3A0%2C%20old%3A2&utm\_campaign=recommendations-item-to-item

<sup>&</sup>lt;sup>10</sup> Аналогичное с 6, земля смежная с объявлением 6, не участвует в выборке

ИНН 860314863505 г. Санкт-Петербург, Свердловская наб. д.58 ОГРНИП 315784700084686 Тел.: +7 981 890 50 35 E-mail: lazarevpk@yandex.ru 550 https://khimki.cian.ru/rent/commercial/223192103/ 10.09.2020

4000

мкр. Старые

объема предложений

_	Химки, ул. Заводская, 2A		330	1000	1	naps,//ammanetamra/rendee	mmerera; 223 1) 2103;	10.03.2020
3	мкр. Старые Химки, Рабочая ул., 2Ак2	-	1400	4380	1	https://khimki.cian.ru/rent/co	mmercial/238224258/	10.09.2020
4	Химки, мкр. Сходня, ул. Некрасова, 2	-	От 445 до 648	2400	1	https://khimki.cian.ru/rent/co	mmercial/143973151/	24.08.2020
5	мкр. Старые Химки, проезд Коммунальный, 12/2	-	От 200 до 2400	4800	1	https://khimki.cian.ru/rent/co	mmercial/239444307/	10.09.2020
6	мкр. Старые Химки, Рабочая ул., 2Ак4	-	800	1800	1	https://khimki.cian.ru/rent/co	mmercial/238964097/	10.09.2020
7	Химки, мкр. Сходня, ул. Некрасова, 2	-	560	2880	1	https://khimki.cian.ru/rent/co	mmercial/233098602/	10.09.2020
8	мкр. Старые Химки, Рабочая ул., 2Ак28	-	537,1	3240	1	https://khimki.cian.ru/rent/co	mmercial/239287314/	10.09.2020
9	Химки, мкр. Сходня, Октябрьская ул., 34В	-	715	2880	1	https://khimki.cian.ru/rent/co	mmercial/232006856/	09.09.2020
10	мкр. Старые Химки, Рабочая ул., 2Ак4	-	721,2	3960	1	https://khimki.cian.ru/rent/co	mmercial/239140251/	10.09.2020
11	мкр. Старые Химки, проезд Коммунальный, 12	-	1080	3600	1	https://khimki.cian.ru/rent/co	mmercial/201853701/	10.09.2020
12	(С) Химки, мкр. Сходня, ул. Некрасова, 2	-	1224	3960	1	https://khimki.cian.ru/rent/co https://khimki.cian.ru/rent/co https://khimki.cian.ru/rent/co	mmercial/237607652/	14.08.2020
Диа	пазон цен предложени	ия в рублях, ру	/б/м.кв./год, у	становленный	оценщико		2403-4500	1
	днее значение из пред						3800	
	пазон цен предложени						1800-4380	
Cpe,	днее значение из пред	ставленной вы	ыборки, руб/м	.KB.			3488	
	од по изменению сред							
_		-	ону цен, полу	ченному в выб	борке от 13.	03.2020 г . Значимого изменен	ния цен не произошло.	Увеличение
1 06-	NO TRADITORIO							

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

иНН 860314863505 г. Санкт-Петербург, Свердловская наб. д.58 ОГРНИП 315784700084686 Тел.: +7 981 890 50 35 E-mail: lazarevpk@yandex.ru 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 C (B-) по итогам 2019 года, в котором содержатся основные показатели рынка, описание текущих и прогнозных тенденций. 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 C (B-) 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 C(B-)

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 C (B-) постепенно сокращается. Часть объектов реконструируют и переводят в более высокий класс (B+) 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.

B зоне до 25 км от МКАД наибольшее количество предложений складов класса C (B-) 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

<sup>&</sup>lt;sup>11</sup> https://zdanie.info/2393/2421/news/14101

ИНН 860314863505

г. Санкт-Петербург, Свердловская наб. д.58

ОГРНИП 315784700084686

Тел.: +7 981 890 50 35 E-mail: lazarevpk@yandex.ru

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 C (B-) 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 C (B-) 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 C(B-) по-прежнему высок ввиду минимальных арендных ставок на объекты, а также с учетом лояльного подхода к арендаторам.

Среди арендаторов складских объектов класса C (B-) 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  $500 \, \mathrm{kb}$ . 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

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

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 C (B-) по итогам 2019 г. составляет 11,5 %. Вакансия на рынке складской недвижимости класса C (B-) 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-tosuit. 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 (<a href="https://cre.ru/analytics/79549">https://cre.ru/analytics/79549</a>) 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%.

OCHOBUME

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

to strought	-	lighterer."	( <del></del>
COTOLOGY DESIGNATION OF SEC. SEC. SEC. SEC. SEC. SEC. SEC. SEC.	10 700 OHB	Đ.	Û
E F. 14. SERRALIPHONIS B SENTENCIS FRANCIS NO SERRI D., NO. 14	Victoria de la como	40	E)
Officers Capping, 60.00	1 8811 000	0	E>-
Applica referencements	Alte	T	Q.
Cretons specuest.	# 90-07 # 90-07	1	4

#### 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.

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

- 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  $20\ \mathrm{n.\ n.}$
- 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.

# ПРИМЕРЫ КРУПНЫХ СКЛАДСКИХ КОМПЛЕКСОВ, ПОСТРОЕННЫХ В 2019 Г.

Officer	Marie Co.	Harpon	Personal shares	- Name
Makening Rente	down processes	1000	111,000	
selder Omes, isomera IIII. N. 14	Francisco	Austral	00.000	-
00/10/10/10	Constitution	1000	61 (min	
ANNA Place Name	Combinement	**		34
Name and Address	Name and Address of the Owner, where the Owner, which is the Owner, where the Owner, which is the	Ovillation.	Mand	-
others in the section.	Codemic .	92 to 34 may	84.000	1.0
Ing woman's Himmonaci	Consumitation.	Mb	an end	4
Secretario di ributtico.	Personal Print	Ahlythama	Jan Apin	
other Clark Holland Particle	Management .	3004	20,000	

#### Cnpoc.

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%.

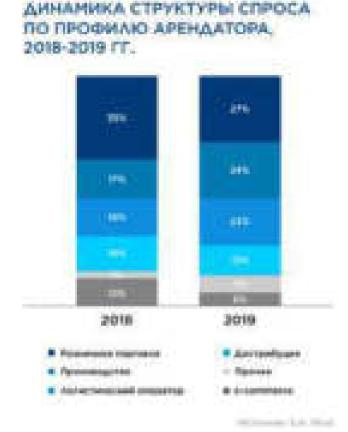
ИНН 860314863505 ОГРНИП 315784700084686 г. Санкт-Петербург, Свердловская наб. д.58

Тел.: +7 981 890 50 35 E-mail: lazarevpk@yandex.ru

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

Комплексы класса B 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  $^{3}\!4$  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 е-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 е-соттесе в традиционный ретейл, фактически ее доля выше.

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

- 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 плошалей.
- 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



### 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.

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



# 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%.



По итогам 1 квартала по данным П $\Phi$ К групп подготовлены выборки по средней рыночной стоимости. Необходимо сделать оговорку, что данная выборка подготовлена без разделения на классы:

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

	Constraint channels are meaning respectively associated with the san MEARs (c. IERC)							
Haspenissan or ME-6,1	Manager and mark	Mancherjus one scotlegens; perf. navre.	readings to produce to	NOT, contract or operation in publicate NOT, contract or operation in the contract contract in the contract con				
Comp	20 696	6.56	50.500	y Journey work v Mineral, of yespend				
Componential	17.986	34.600	41.900	CMarried Chapters Chiladeland				
Burns	35,000	73.100	39:500	/ House, a Rectional, J Recember / Reproductions and / Person				
Kita-secon .	15.000	10.00	39 700	C. Soligina, C. Schullaster, C. Dominion, and				
PO .	32 900	8148	40.000	Chapter Chapter, politica Company Company				
Chrysna.	13.705	81.794	40.000	r Montan, r Minterestroit, r Changerer				
States	27.245	34100	27.300	/ Reconstant Chance				
Congol smith	29 400	77 San	48 400	r. Names, r. Montes				
C product marketane	39 100	19.366	41.70	DECEMBER OF THE SECOND				



## Выводы:

Пересмотр экономических показателей мирового роста экономике в сторону уменьшения, в связи с «эпидемией» коронавируса оказывает негативное влияние на факторы роста спроса на складскую недвижимость. Данное снижение 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 C(B-), к которой относятся объекты оценки.

Фактор слабого роста российской экономики нивелируется активностью региона в котором расположены объекты оценки. В том числе необходимо отметить факт падения ставок кредитования, однако все равно стоимость кредитов, в том числе для малого и среднего бизнеса, остается высокой.

Как указано в анализе, на текущий момент наметилась тенденция реконструкции и переоборудования старых производственно-складских объектов. Так же ввод новых складских объектов класса A (преимущественно) и B + несомненно окажет влияние на спрос старых промышленных объектов, тем более в которых не была проведена реконструкция и

ИНН 860314863505 г. Санкт-Петербург, Свердловская наб. д.58 ОГРНИП 315784700084686 Тел.: +7 981 890 50 35 E-mail: lazarevpk@yandex.ru переоборудование. Новые площади более высокого класса являются более предпочтительными для

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.

Необходимо отметить наличие возможности сопоставления данных с периодом 6 месяцев. Первое наблюдение заключается в сокращении предложений производственно-складских объектов класса C, в тоже время количество свободных площадей, предлагаемых в аренду увеличилось, тем самым несколько снизилась ставка аренды.

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 22. Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен.

Элементы сравнения для сделок купли продажи Группа факторов 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 5.1. Престижность района 5. Местоположение

ИНН 860314863505 ОГРНИП 315784700084686

- г. Санкт-Петербург, Свердловская наб. д.58
- Тел.: +7 981 890 50 35 E-mail: lazarevpk@yandex.ru
  - 5.2. Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения
  - 5.3. Доступность объекта (транспортная и пешеходная)
  - 5.4. Качество окружения (рекреация и экология)
  - 6.1. Характеристики земельного участка
  - 7.1. Возможности ресурсосбережения
  - 7.2. Соответствие объекта принципу НЭИ
- 8. Сервис и дополнительные элементы

6. Физические характеристики

7. Экономические характеристики

8.1. Обеспеченность связью и коммунальными

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  $\pm 10\%$ .
- 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

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

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 купли продажи 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%.

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

- 6. Физическими характеристиками обладают земельный участок и улучшения. Диапазон значений данного фактора может составлять  $\pm 30\%$ . 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.

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

4. Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки

Наилучшее и наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой при определении рыночной 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 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 23. Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки N = 3,4

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

ИНН 860314863505 ОГРНИП 315784700084686

Вывод

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

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.

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

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  $\Phi$ CO № 1, пунктом 24  $\Phi$ CO № 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 архитектурнопланировочных 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;

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

- 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 PC – рыночная стоимость, C3 – рыночная стоимость прав на земельный участок (в рамках данного отчета рыночная 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  $\mathcal{E}$  и  $\mathcal{E}$  пункта 24  $\mathcal{E}$   $\mathcal{E}$  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  $22 \, \Phi \text{CO} \, № 1$ , пунктом  $22 \, \Phi \text{CO} \, № 7$ . 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;

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

- 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  $\Phi$ CO № 1,пунктом 23  $\Phi$ CO №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);

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

- 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 влаления.

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:

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

- 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 (BPM), также известным как мультипликатор валового дохода. Для определения рыночной стоимости величина арендного дохода от объекта за определенный период умножается на BPM, рассчитанный по сопоставимым объектам. Метод валовой ренты находится на стыке доходного и сравнительного подхода, поскольку показатель BPM 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.

ИНН 860314863505 ОГРНИП 315784700084686 г. Санкт-Петербург, Свердловская наб. д.58

Тел.: +7 981 890 50 35 E-mail: lazarevpk@yandex.ru

5.2.1. Определение рыночной (справедливой) стоимости земельных участков.

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

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

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

Таблииа	24	Таблииа	применяемости	методов.

Методы оценки земельных участков	Освоенность земельного участка	Подходы гка			
_	_	Затратный (элементы)	Сравнительный	Доходный	
Метод сравнения продаж	застроенный	+	+	-	
	незастроенный	-	+	-	
Метод вы деления	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 права аренды земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и права аренды земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных 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;

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

- 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.

ИНН 860314863505 ОГРНИП 315784700084686 г. Санкт-Петербург, Свердловская наб. д.58

Тел.: +7 981 890 50 35 E-mail: lazarevpk@yandex.ru

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.

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

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:

ИНН 860314863505 ОГРНИП 315784700084686 г. Санкт-Петербург, Свердловская наб. д.58

- Тел.: +7 981 890 50 35 E-mail: lazarevpk@yandex.ru
- 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

 $UHH\ 860314863505$  г. Cанкm-Петербург, Cвердловская наб.  $\partial.58$   $O\Gamma PHU\Pi\ 315784700084686$  Tел.:  $+7\ 981\ 890\ 50\ 35\ E$ -mаil: lаzаrеvрwyаrи 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;

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

• 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.

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

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.

<u>Этап 2.</u> 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

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

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.

<u>3-й этап.</u> На выявленные различия между оцениваемым имуществом и объектамианалогами 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

ИНН 860314863505

г. Санкт-Петербург, Свердловская наб. д.58

ОГРНИП 315784700084686

Тел.: +7 981 890 50 35 E-mail: lazarevpk@yandex.ru

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  $\times (1 + \Pi\%)$ ,

где: Сед. ср. - стоимость оцениваемого объекта; Сед. ср.до - стоимость оцениваемого объекта до учета поправки;  $\Pi\%$  - 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 +  $\Pi$ ст.,

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 корреляционнорегрессионного 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.

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

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

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: <a href="https://www.avito.ru/">https://www.avito.ru/</a>, http://irr.ru/, http://www.domofond.ru/; <a href="https://cian.ru">https://cian.ru</a> и иные сайты отображающиеся по соответствующему запросу на покупку 3У 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

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

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 25. Данные по отобранным аналогам.

№ п/п	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение	Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, Клязьма квартал, 1Г	Химки, мкр. Подрезково, Кирилловка квартал, 31	Химки, мкр. Планерная, Филино квартал
Площадь ЗУ, кв.м	4700	2000	19476 <sup>12</sup>
Стоимость предложения	15000000	9000000	48750000
Стоимость 1 кв.м.	3191	4500	2503
Источник информации	https://khimki.cian.ru/sale/commercial/221400042/	https://khimki.cian.ru/sale/commercial/170982188/	https://khimki.cian.ru/sale/commercial/170812103/
Текст объявления	Продажа. 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 (30, 47, 62, 72 сотки) на территории 10 ГА. Каждый участок 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,	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).	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).

<sup>12</sup> В соответствии с данными на портале Росреестр

-

ИНН 860314863505

г. Санкт-Петербург, Свердловская наб. д.58 : +7 981 890 50 35 E-mail: lazarevpk@vandex.ru

ОГРН	ИП 315784700084686	Тел.: +7 981 890 50 35 E-mail: lazarevpk@yandex.ru			
	нефтехимическая, строительная промышленности; автомобильный транспорт; склады. Дорога, круглогодичный подъезд. Торг возможен после просмотра!				
Дата предложения	10.09.2020	15.06.2020	15.06.2020		
Наличие	10.09.2020	13.00.2020	13.00.2020		
коммуникаций					
Электричество	+ 5 MBT	+	- Возможность подключения		
Газ	+	<ul> <li>Возможность подключения</li> </ul>	- Возможность подключения		
Канализация	+	+	- Возможность подключения		
Водоснабжение	+	+	- Возможность подключения		
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	Для размещения промышленных	Для размещения промышленных	Общественное использование		
использование	объектов	объектов. Общественное использование объектов капитального строительства	объектов капитального строительства		
Наличие улучшений	Свободный	Свободный	Свободный		
Изъяны рельефа	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют		
Вид информации	Предложение	Предложение	Предложение		
№ п/п	Аналог 4  Химки, мкр. Клязьма-Старбеево	Аналог 5 Химки, мкр. Подрезково,			
	20326 <sup>13</sup>	Кирилловка квартал, 32			
Площадь ЗУ, кв.м		3000 10500000			
Стоимость	81304000	10500000			
предложения Стоимость 1 кв.м.	4000	3500			
Источник	https://khimki.cian.ru/sale/commerc	https://khimki.cian.ru/sale/commerc			
информации	ial/209726010/	ial/226334398/			
Дата предложения	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!	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, административноделовых 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.			

<sup>13</sup> В соответствии с данными на портале Росреестр

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

Наличие		
коммуникаций		
Электричество	+	+ по границе 900 Квт
Газ	+	-
Канализация	-	-
Водоснабжение	+	-
Подъездные пути	Асфальтированная дорога	Асфальтированная дорога
Наличие ж/д путей	Отсутствуют	Отсутствуют
Вид права	собственность	собственность
Категория земель	ЗНС	3HC
Разрешенное	Для размещения промышленных	Для размещения объектов
использование	объектов	обслуживания, административно-
		деловых объектов и
		производственно- складских
		объектов.
Наличие	Свободный	Свободный
улучшений		
Изъяны рельефа	Отсутствуют	Отсутствуют
Вид информации	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 СРК-2020 под редакцией Е. Е. Яскевича: Таблица 26

		шы төрөл	The second secon	боння 337.
-	ден на цены предложений, г структур на : 1. Замедыные учестве по		rertgryphymmation. Lemma. Millertgreen, leaves the	Danes concurses.
-	Kararigies regingane	Средная	Рэсширанн	на энглириал
1	С населением де 600 гыс. чел и уровним денеция	12.5%	8.3%	10.1%
2	AC industry received and SERS true.  Amount, or processors appreciation  Proceeds accordanced to	12.2%	8,7%	15,7%
3	С нашегинным 500-1000 тыс. част, и урегенты	14,8%	10.3%	19,2%
4	C Harminesses 500-5000 Tues, wast, in yourselled Joroston morar operations	12.6%	8,6%	18.4%
-	C reconstruent on 1000 run.	11,0%	6.7%	15.4%
7	Carer-Derepflype Morene	19,5%	10,8%	20.1%

Значения скидны на тори и границы интерналов но категориям городов Таблика 123 Свящим на цины прадосковний на жуковной рымев. 1. Замерыми учества год медустромпыную застройсу						
-	Категория городов	Среднин	Ранциранны	all merapose		
1	С наприненным др. 500 тып.	11,5%	H. 675	14,5%		
	С нергочником др 500 тыс. него и адтенням држиция	11.0%	8.3%	19.5%		
9	пыска предлего С. накрепениям 500-1000 тык. чего и уровнего доходов нако предлего	111,016	7,7%	16434%		
*	С неиспланиция бою 1000 таки, чему и урожнения дохидания выпол предрести	11.09	9115	1438%		
6	C volumentation are 1000 funds	11,6%	A-0%	18,1%		
4.	Moowards	13.3%	H. T.M.	19.3%		

Тиблица № Зактивня водроштирников по рторгоновии для объектов верхивающих и достагающе городах РФ на теарт 2020 г., ба

Bernsteil system	Mana		Toposas		Obsessed		Принцидичения		Therefore the state of the stat
	Aprel 1	Spensor	Appear	Dansons	Assess	Opening.	Agentin.	Discount	Part of the
				127110					
ligiona.	10.76	188	40	1987	4-5	8.97	A 4500	PR 1	9-63
	- 20		(8.5)	-0	400	186	STATE OF THE PARTY.	- 100	62 E
Salabanahim .	1.68	1000	14	19.	4.0	100	14.	100	
	-10	-44	- 13		- 61	- A	-34-	31.5	194
September 1	-64	14.8	255	24	18.70	7	43	48	19-13
Zana za	- 10		271	170	120	- 631	75	20	(87)
See and	00	100	20	45	650	175	0.00	120	0.00
	19	13	137	100	34	9.00	100	19-12	100
townsteps	14.0	45.69	70	100	68.76	100.00	100	0.00	13.56
School Section	144	144	109	100	146	1.15	- 44	10:33	- 177
See	(0)	(2)	70	(8.2)	(25)	68	- 65	1011	1896
L-Serwher	.34	19	- 179	8-10	140	54,14	120	F28	F.1.
	0.6	100	181		- 36	18,70	1 18		255.51
Openion by									
opening.	4.8	- 7.3	437	164	637	6.7	4.6	1968	196.0
riginamini in	377	177	777	75	1.75	1.137-0	27.1	1.577	100
migrae (1819 II		-		T Specimen	-				
	3-5	74	4.7			1.0		FIL	9-11
Columbia (1994)	366	(8)	(8.8)	105		78	-46	(10,0)	(30.5)
	- 13 - 1	-11	737	400	19	6.2		19.32	107
Disease	8.0	18.50	486	9.0	0.00	(10.25	8.5	0.0	100.00
	6.6	8-11	-	N.C.		10-11		10.04	15.16
Charles Street	26	186	1.00	900	0.00	100	10.1	931	000
			_		_				
September 1	145	949	87	*10	100	H-LL	12.	1642	1942
	10	- 6	-10	10	-12-	78:23	-6-	- 81	(15) (1-1)
Sadia	16.	- 100	- 100	85	4.0	000	636	100	115
	-0-1	-8-	- (3)	100	127	- 11	100	100	- 100
Name .	190	- 24	181	0.00	16.0	491	100	10.0	100
Consider to						-			
general control	8.8	93	4.5	64	34	38.8	44	10.6	10.5
represent to	6.4	10.0	87	2.0	- 44	100.00		200	-
mg14-3808 u	3.02	1000					200		
			The same	or reprint		-			
and the said	444	8.15	8.7	10.12	66	9-22	44.1	122-94	7.140.03
Ages 2021 e	100	(8.3)	0.5	- 016	- 25	300	6.5	1000	0.00000
Account to the second s									

Таблица 27. Согласование корректировки на торг.

Полученные результаты	Значение	Удельный вес	Показатель	Значение
Яскевич	11,5%	0,7	8,05	11,65
Лейфер	12%14	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 28. Местоположение объектов оценки и объектов аналогов.

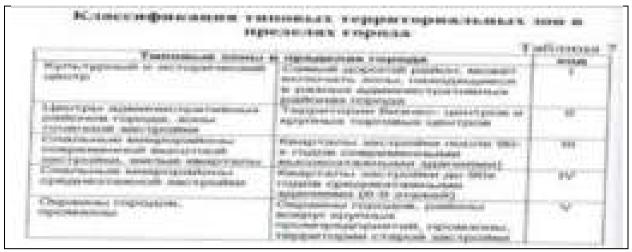


<sup>&</sup>lt;sup>14</sup> Среднее значение по данным, указанным в сборнике ((11,8+12,2)/2)

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

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

Таблица 29. По данным представленным в справочнике оценщика недвижимости -2018 под редакцией Лейфера Л.А

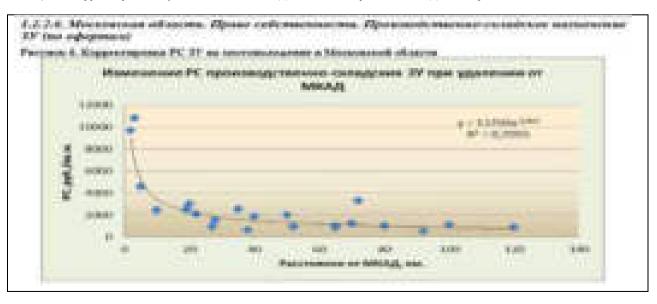


Учитывая что данные участки находятся в одной типовой зоне - важное значение, относительно рассматриваемых ЗУ имеет удаленность от МКАД, в связи с этим фактором необходимо продемонстрировать удаленность каждого объекта аналога и сопоставить со значением объекта оценки, так по данным объявлений:

Таблица 30. Корректировка на удаленность от МКАД

№	Удаленность от МКАД, км	Y=13709x <sup>-0.602</sup>	Корректировка
	(по данным объявлений)		
00	4 15	5950,7	
OA1	12	3071,4	1,937
OA2	11	3236,6	1,839
OA3	7	4248,7	1,401
OA4	10	3427,7	1,736
OA5	12	3071,4	1,937

Таблица 31. Корректировка на удаленность от МКАД по данным справочника СРД-25 под ред. Яскевича



<sup>&</sup>lt;sup>15</sup> По данным Яндекс карты, а также сервиса https://skolkootmkad.ru/

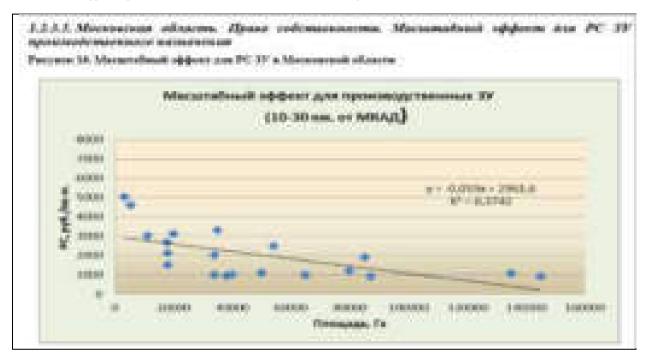
\_

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

Корректировка на различие в общей площади.

Необходимо проведение корректировки на площадь земельных участков для всех объектованалогов 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 32. 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., по этой причине данные из вышеуказанного справочника не используются.

Таблица 33. Расчет корректировки на площадь по данным СРК-2019

Элемент сравнения	Объект		O	бъекты анал	оги	
	оценки	Объект- аналог №1	Объект- аналог №2	Объект- аналог №3	Объект- аналог №4	Объект- аналог №5
Площадь земельного участка № 1, кв.м.	2024	3000	2000	19476	20326	3000
Коэффициент, учиты вающий размер участка		2866,1	2904,6	2923,6	1166,4	2904,6
Корректировка на площадь		1,01	1,00	1,13	1,14	1,01
Площадь земельного участка № 2, кв.м.	1203	3000	2000	19476	20326	3000
Коэффициент, учиты вающий размер участка		2866,1	2904,6	2923,6	1166,4	2904,6
Корректировка на площадь		1,01	1,01	1,13	1,14	1,01

Корректировка на наличие коммуникаций.

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

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

Таблица 34. Справочник оценщика недвижимости -2018. Земельные участки. Часть 2. под редакцией Лейфера Л.А

	HEMICHAE		<b>ACTION</b>	mercon.	ameura	BREE W	Миски	E 94	
		Annua Tatirmus, t							
Rinastepren-	Designers part	9	T	St. N. T. Street	3,7	D. B. H. T	F. B. K. T. Francis	36, F. 86, 6 T. Styans	
Obsphir	9%	1666	-18%	79.0%	-36%	100%	-30%	-40%	
2	17%	9%	4%	. 1%	0000	18%	×11%	30%	
S . T	10%	4%	9%	3%	-10%	70%	169%	38%	
B. R. T.	10%	-3%	100	896	119%	70%	- 10%	39%	
E Ar	63%	22%	17%	3940	0%	19%	1%	188%	
SARKE.	36%	18%	11%	17%	-6%	976	-4%	-18%	
F. S. K. T.	42%	83%	18%	22%	-1%	4%	1%	-15%	
3. F. M. H.	66%	6276	391%	43%	187%	7274	17%	9%	
	THEY BO	SHA ME	оффи	н инте пнеите России	n, yep	едтен			
ниррен	тирунін	FINE AND	оффи розам помета	Росси	и, уср с Среде		INCK HO	60	
нирек	стирунін попання	riog condicate a president	эффи родан родан	Росси	и, уср с Среде		ekes me ekenem ekenem	60	
PERMANENTAL PROPERTY OF THE PERMANENT OF	CONTRACTOR  CONTRA	ERES ACTO  ERES ACTO  ERES ACTO  CONTRACTO	percusaria percusaria percusaria percusaria percusaria percusaria percusaria percusaria	пленто России телитори	и, уср с Среде	**************************************	ekes me ekenem ekenem	60	
STREET, STREET	CE SEGNY HOSE  AND ADDRESS OF A  ADDRESS	ESE'S ACTO E'SO  E'SO  A DESCRIPTION AND THE SECOND CONTRACT OF CONTRACT  CONTRACT OF CONTRACT  CONTRACT OF CONTRACT  CONTRACT	perchance perchance perchance presentation processor perchance perchance perchance perchance perchance perchance perchance perchance	Poccus Poccus es motor	es, yep	-ameni	of contra	G() merculah sacra	

Таблица 35. Корректировка на наличие коммуникаций

No	Удаленность от МКАД, км (по данным объявлений)	Корректировка
00	Э,В,К.	
OA1	Э,В,К,Г.	0,85
OA2	Э, В, К, Г -Возможность подключения	1
OA3	Возможность подключения электричества, газ, водоснабжение, канализация	1,36
OA4	Э,Г,В, К- Возможность подключения	0,97
OA5	Э	1,16
	ВКГ- Возможность подключения	

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

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

	нитериалов по з		и городии	ndissums to
37	Оченивание реригирова и протранельную опотройну он цени опистотичных учеств Пописывание прумен опис	conceditions and the concedition of the content of	MANAGEMENT OF THE PROPERTY AND ADDRESS OF THE PROPERTY ADDRESS OF THE PROPERTY AND ADDRESS OF THE PROPERTY ADDRESS OF THE PROPERTY AND ADDRESS OF THE PROPERTY	on weight
***	Markettagreen ringersystem	Cl godypsees	Promper	start startman
	С населениями дл. 500 тыс. нейт, и прочинее диальция неем бандамич	1.20	1,10	1,300
	С невозализичения дос 8000 года; часть за упросменные диспециали являще орожираются	C31	4,12	1,54
	C restarionnessa (ISO-1000) Turk, sent, et ppressessa permutati restar repressessa	1,20	1,12	1,29
	C remotivament fight-10000 fact, rest, or promisions promotive manus apergraphic	4.224	1.74	X,319
*	C redeminations of 9 (80) Fast:	1,10	7,72	1.0%
	Abocassa	1,18	4.16	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.

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

Корректировка на наличие ж/д путей.

Учитывая отсутствия ж/д путей на оцениваемых 3У, так же как и у объектов аналогов, корректировка не проводится.

## Расчет рыночной (справедливой) стоимости земельных участков.

Таблица 37. Внесение корректировок и определение рыночной (справедливой) стоимости ЗУ№1 в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж.

Элемент сравнения	Объект	Объекты аналоги					
	оценки	Объект- аналог №1	Объект- аналог №2	Объект- аналог №3	Объект- аналог №4	Объект- аналог №5	
Площадь земельного участка, м.кв.	1 544	4700	2000	19476	20326	3000	
Стоимость предложения всего, руб.		15000000	9000000	48750000	81304000	10500000	
Стоимость 1 кв.м.		3191	4500	2503	4000	3500	
Корректировка на уторгование		0,8835	0,8835	0,8835	0,8835	0,8835	
Сумма корректировки по модулю		371,8	524,3	291,6	466,0	407,8	
Скорректированная стоимость, руб.		2819,7	3975,8	2211,5	3534,0	3092,3	
Финансовые условия	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	
Корректировка на финансовые условия продажи		1	1	1	1	1	
Условия продажи	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	
Корректировка на условия продажи		1	1	1	1	1	
Скорректированная стоимость, руб.		2819,7	3975,8	2211,5	3534,0	3092,3	
Дата предложения	текущая	текущая	текущая	текущая	текущая	текущая	
Корректировка на дату предложения		1	1	1	1	1	
Скорректированная стоимость, руб.		2819,7	3975,8	2211,5	3534,0	3092,3	
Корректировка на местоположение		1,937	1,839	1,401	1,736	1,937	
Сумма корректировки по модулю		2642,0	3335,7	886,8	2601,0	2897,4	
Скорректированная стоимость, руб.		5461,7	7311,4	3098,3	6135,0	5989,7	
Категория земли	ЗНС	ЗНС	ЗНС	ЗНС	ЗНС	ЗНС	
Корректировка на категорию земли		1	1	1	1	1	
Вид разрешенного использования	Пром. назначения	Пром. назначения	Пром. назначения	Пром. назначения	Пром. назначения	Пром. назначения	
Корректировка на вид разрешенного использования		1	1	1	1	1	
Скорректированная стоимость, руб.		5461,7	7311,4	3098,3	6135,0	5989,7	
Корректировка на площадь ЗУ		1,01	1,00	1,13	1,14	1,01	
Сумма корректировки по модулю		64,20	0,00	415,07	858,90	59,90	
Скорректированная стоимость, руб.		5525,9	7311,4	3513,3	6993,9	6049,6	
Коммуникации	Э,В,К	Э,В,К,Г	Э, В, К; Г-вп	ВП	Э,Г,В; К- вп	Э, ВКГ-вп	

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

O1 F II M11 31 37 64 7 0 0 0 64 0 6 0 6			1 +/ 901 090	50 55 E-man.	иили е үрк & уш	шех.ги
Корректировка на коммуникации		0,85	1	1,36	0,97	1,16
Сумма корректировки по модулю		828,9	0,0	1264,8	209,8	967,9
Скорректированная стоимость, руб.		4697,0	7311,4	4778,1	6784,1	7017,5
Корректировка на доступность		0,83	0,83	0,83	0,83	0,83
Сумма корректировки по модулю		798,5	1242,9	812,3	1153,3	1193,0
Скорректированная стоимость, руб.		3898,5	6068,5	3965,9	5630,8	5824,5
Корректировка на инженерно- геологические условия		1	1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		3898,5	6068,5	3965,9	5630,8	5824,5
Общая сумма корректировок по модулю		4705,4	5102,8	3255,5	4430,1	5466,1
Совокупная корректировка		1,47	1,13	1,30	1,11	1,56
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)		0,68	0,88	0,77	0,90	0,64
Вес объекта аналога с учетом коэффициента соответствия		0,18	0,23	0,20	0,23	0,17
Итого рыночная стоимость, руб./м2	5128,5	682,9	1382,0	787,5	1313,0	963,1
Итого рыночная стоимость, округленно ,руб./м2	5128					
Площадь объекта оценки, м2	2024					
Итого рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки, округленно, руб.	10 380	000				

Таблица 38. Внесение корректировок и определение рыночной (справедливой) стоимости 3У №2 в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж.

	Объект	Объекты аналоги					
Элемент сравнения	оценки	Объект- аналог №1	Объект- аналог №2	Объект- аналог №3	Объект- аналог №4	Объект- аналог №5	
Площадь земельного участка, м.кв.	1 203	4700	2000	19476	20326	3000	
Стоимость предложения всего, руб.		15000000	9000000	48750000	81304000	10500000	
Стоимость 1 кв.м.		3191	4500	2503	4000	3500	
Корректировка на уторгование		0,8835	0,8835	0,8835	0,8835	0,8835	
Сумма корректировки по модулю		371,8	524,3	291,6	466,0	407,8	
Скорректированная стоимость, руб.		2819,7	3975,8	2211,5	3534,0	3092,3	
Финансовые условия	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	
Корректировка на финансовые условия продажи		1	1	1	1	1	
Условия продажи	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	
Корректировка на условия продажи		1	1	1	1	1	
Скорректированная стоимость, руб.		2819,7	3975,8	2211,5	3534,0	3092,3	
Дата предложения	текущая	текущая	текущая	текущая	текущая	текущая	

ИНН 860314863505 ОГРНИП 315784700084686

Итого рыночная (справедливая)

стоимость Объекта оценки,

округленно, руб.

г. Санкт-Петербург, Свердловская наб. д.58

ОГРНИП 315784700084686		Тел.: +7 981 890 50 35 E-mail: lazarevpk@yandex.ru				ndex.ru
Корректировка на дату предложения		1	1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		2819,7	3975,8	2211,5	3534,0	3092,3
Корректировка на местоположение		1,937	1,839	1,401	1,736	1,937
Сумма корректировки по модулю		2642,0	3335,7	886,8	2601,0	2897,4
Скорректированная стоимость, руб.		5461,7	7311,4	3098,3	6135,0	5989,7
Категория земли	ЗНС	3НС	ЗНС	ЗНС	ЗНС	ЗНС
Корректировка на категорию земли		1	1	1	1	1
Вид разрешенного использования	Пром. назначения	Пром. назначения	Пром. назначения	Пром. назначения	Пром. назначения	Пром. назначения
Корректировка на вид разрешенного использования		1	1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		5461,7	7311,4	3098,3	6135,0	5989,7
Корректировка на площадь ЗУ		1,01	1,01	1,13	1,14	1,01
Сумма корректировки по модулю		64,20	37,87	415,07	858,90	59,90
Скорректированная стоимость, руб.		5525,9	7349,3	3513,3	6993,9	6049,6
Коммуникации	Э,В,К	Э,В,К,Г	Э, В, К; Г-вп	вп	Э,Г,В; К- вп	Э, ВКГ-вп
Корректировка на коммуникации		0,85	1	1,36	0,97	1,16
Сумма корректировки по модулю		828,9	0,0	1264,8	209,8	967,9
Скорректированная стоимость, руб.		4697,0	7349,3	4778,1	6784,1	7017,5
Корректировка на доступность		0,83	0,83	0,83	0,83	0,83
Сумма корректировки по модулю		798,5	1249,4	812,3	1153,3	1193,0
Скорректированная стоимость, руб.		3898,5	6099,9	3965,9	5630,8	5824,5
Корректировка на инженерно- геологические условия		1	1	1	1	1
Скорректированная стоимость, руб.		3898,5	6099,9	3965,9	5630,8	5824,5
Общая сумма корректировок по модулю		4705,4	5147,2	3670,6	5289,0	5526,0
Совокупная корректировка		1,47	1,14	1,47	1,32	1,58
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)		0,68	0,87	0,68	0,76	0,63
Вес объекта аналога с учетом коэффициента соответствия		0,19	0,24	0,19	0,21	0,17
Итого рыночная стоимость, руб./м2	5140,3	729,6	1471,5	746,2	1175,0	1017,9
Итого рыночная стоимость, округленно ,руб./м2	5140	)				
Площадь объекта оценки, м2	1203	3				

6 184 000

ИНН 860314863505 г. Санкт-Петербург, Свердловская наб. д.58 ОГРНИП 315784700084686 Тел.: +7 981 890 50 35 E-mail: lazarevpk@yandex.ru 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 производственно-складские объекты в г. Химки из следующих источников:

- Интернет-источники: <a href="https://www.avito.ru/">https://www.avito.ru/</a>, <a href="https://irr.ru/">http://irr.ru/</a>, <a href="https://irr.ru/">http://irr.ru/</a>, <a href="https://irr.ru/">http://www.domofond.ru/</a>; <a href="https://irr.ru/">https://irr.ru/</a>, <a href="https://irr.ru/">http://www.domofond.ru/</a>; <a href="https://irr.ru/">https://irr.ru/</a>, <a href="https://irr.ru/">http://www.domofond.ru/</a>; <a href="https://irr.ru/">https://irr.ru/</a>, <a href="https://irr.ru/">http://irr.ru/</a>, <a href="https://irr.ru/">http://irr.ru/</a>, <a href="https://irr.ru/">http://irr.ru/</a>, <a href="https://irr.ru/">https://irr.ru/</a>, <a href="https://i
- Официальный источник Росреестра (мониторинг данных о сделкахhttps://portal.rosreestr.ru/wps/portal/p/is/cc\_informSections/ais\_mrn).

В результате реализации были выявлены следующие, с учетом принципа достаточности и соответствия(в рамках тех объявлений в которых должным образом удалось установить основные ценообразующие элементы $^{16}$ ), объектам оценки:

№ п/п	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3		
местоположение	Химки, Заводская ул., 15/2	Химки, мкр. Старые Химки, ул. Заводская, 1	Химки, мкр. Подрезково, Кирилловка квартал, вл2c1		
Площадь ЗУ, кв.м	18114 <sup>17</sup>	18000	5000		
Площадь зданий, кв.м.	10000	6000	3822,7		
Количество объектов	1	3	3		
Стоимость предложения	200000000	180000000	140000000		
Стоимость 1 кв.м.	20000	30000,0	36623		
Источник информации	https://www.avito.ru/himki/kommer cheskaya_nedvizhimost/proizvodst vennyy_obekt_10000kv.m_1.8ga_g himki_1774966871	https://khimki.cian.ru/sale/commercial/224220948/	https://khimki.cian.ru/sale/commercial/234 451114/		
Текст объявления	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	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,	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		

<sup>&</sup>lt;sup>16</sup> ОА №1 ЗУ 50:10:0010304:190, ОКС не стоят на кадастровом учете (на карте Росреестра)

.

ОА №2 ЗУ 50:10:0010302:755 один из ОКС, остальные не стоят на кадастровом учете (на карте Росреестра), ЗУ не установлен

OA №3 3У 50:10:0040301:28

<sup>&</sup>lt;sup>17</sup> Подтверждено данными Росреестра

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

UI	РНИП 315/84/00084686	1ел +7 901 090 30 3	5 E-mail: lazarevpk@yandex.ru
		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,водопроводцентральные, 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	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(септик), пункт охраны, 2-е ворот, удобный подъезд еврофур. Территория забетонирована. Земельный участок и здания находятся в собственности.
Дата предложения	19.02.2020	03.05.2020	29.08.2020
Назначение	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Категория	В	B+	В+
(заявленный класс)			
Наличие объектов на	территория комплекса в т.ч.:		
Наличие	+	+	+
административны х помещений			
Наличие складских помещений	+	+	+
Наличие	+	+	+
производственны х помещений			
Наличие асфальтированной площадки	+	+	+
Наличие оборудования для выработки э/э	-	-	-
Наличие оборудования для выработки отопления	-	-	+
Наличие на территорі	ия доступа к коммуникациям в т.ч	ı.:	
Наличие доступа к э/э	+	+	+
Наличие газоснабжения	-	-	-
Вотоотведение и водоподача	+	+	+
Наличие отопления	+	+	+
Наличие ж/д путей	-	-	-
Вы сотность	Соответствует	3-8(указано в описательной	4-8
относительно объекта оценки		части) (6 указано в объявлении)	
Техническое	Удовлетворительное. Типовой	Удовлетворительное. Типовой	Хорошее. Типовой ремонт
состояние	ремонт	ремонт	0.6.
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

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

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

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

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.

<u>3-й этап.</u> 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 СРК-2020, под редакцией Е. Е. Яскевича:

Таблица 40. Корректирующие коэффициенты по данным справочника Лейфер Л.А.(данные экспертов-сотрудников банка и экспертов- оценщиков

	comments and a comment	ык нитери	
Rose of the rever	247	stantant passes	Continue Life
!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!	Canadione	Alconomics	
Epinoca report	ARTON BRANCHES	THE RESERVE OF THE PARTY OF	
1. Утемперсатурные принципурственную сигордское объекты	11,2%	10.4%	12.00
3. Специализированные высокализорная окущиств	101.7%	W.7%	11,0%
DESCRIPTOR  TOTAL METERS.  TOTAL MET	11,6%	10,7%	15/Ww.
E. Charpenhisepond-o-co occurred occurred occurred	85,7%	13.7%	16.0%
S. OGLESTU PRINCIPATION OF THE PRINCIPAL PRINC	11,0%	11,0%	12.8%

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

раницы расширенного	rope :		Greens IN			
Книсе объектов	Continue	Pacton Pacton	Agreement and			
Charles Opposition count of house on						
1. Учинеерсальные производственно-складоние объекты	11,0%	7,5-	66,0m			
2. Супоприятитемровання на пристительные спункционе объекты	11.0%	8.9%	15,1%			
OTENNESS CONTRACTOR OF THE CON	137,0%	8,0%	17,1%			
<ol> <li>Специализированные объеты сельствовате твенного</li> </ol>	HEIDNE	10,0%	200,5%			
одоначения  5. Объекты придрерожнего перминов, обстуживаноция правистия	11,6%	7,6%	15.67%			

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

Таблица 41. Корректирующие коэффициенты по данным справочника Яскевича

Destroyed	100		744		100		10-50 House Service	OFFICE AND ADDRESS OF THE PARTY	PRODUCTION OF THE PERSON NAMED IN
Market.	Spens 1	Spensor.	Appen	Same	Aprent	Special.	Agenta	Epotes.	- Bernet
		255		Sprann					
igreen .	25	250	40	- 68 (D)	100	2.00	0.60	911	100
ianysathyr	-0-	50	137	58	100	-6-	7.00	- 65	1.00
-		3.6	16	- (5)	-01	- 4	45		- 65.5
permission	## (%)	15	25	56	18.75	4	400	7.0	1941
	-13	100	1111	-92	100	6.0	100	- 177	8-11
-	- 00	15	125		5.2	(8)	23	35	100
southers.	45	100	100	9.06	38	9.25	120	9.0	612
COLUMN TO SERVICE	- 12	100	100		- 13	- 10	- 0 -	-85-	- 60
	100		100	0.0	0.	- 10	-8-	100	-0
Designation	(1.7)	12		100	14	5.00	100	70	682
ACCRECATE VALUE OF THE PARTY OF	10.07	_			-	3.0		- 0	12647
CERCUIT CO.	10	.9	39	30	0	1.7	99	100	100
appa Militar				Sport					
	140	1147	142	- Committee	-	8.0	112	8.0	6-27
Action inc.	(4)	- 15	48	(F)	-0		- (5)	1868	150
	25	43.	32	100	45	943 943	144	100	100
			- 8	9.5	-20-		3.5		
Married Co.	4.8	746		EG	11.00	1843		101-14	10.74
	(%:	199		44.9		1834		386	98
PRODUCTOR	- 65	F-00	100	4.8	16	8.0	12.0	10.11	Heat .
	-8-1		-	- (2)	-9-	-80	10	-91	
de	100	18.	36	8.8	10.00	486	A.A.	36	1829
	19.	185	D48575	89	6.7	3.0	185	14.0	831
name or	- 10		- 16	100	16.84	- 16		_#	209
NUMBER OF	14	44	4.5	34	0	944	40	369	10.0
ages (MOLL)			THE REAL PROPERTY.	## 100000 # #		Market Street			
ASSESSED NO.		The same					1000	10000	10.00
ingerio di gene (SEGGLO)	76	931	0.0	1211	122	25	茄	00.0	60.00

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

Таблица 42. Согласование скидки на торг.

Полученные результаты	Значение	Удельный вес	Показатель	Значение
Яскевич	12,5%	0,5	6,25	12,05
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 3У.

Корректировка на назначения и вид разрешённого использования.

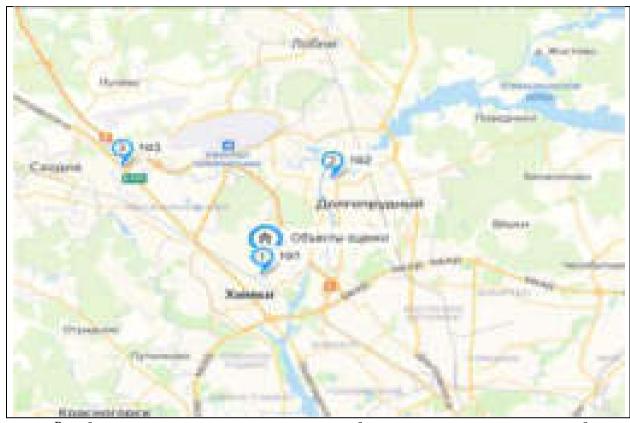
Зачастую ввиду ограниченности рынка производственных комплексов определенного назначения оценщик вынужден использовать в качестве аналогов комплексы иного назначения. В выборке по аналогам все объекты имеют сходное назначение, а так же вид разрешенного использования, в связи с этим корректировка не проводится.

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 43. 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 44. Внесение корректировок по элементу сравнения – удаленность от МКАД

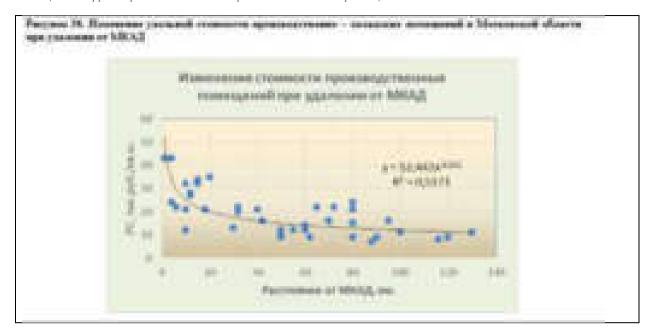
№	Удаленность от МКАД, км	$Y=40,18 \text{ x}^{-0.21}$	Корректировка
	(по данным объявлений)		
00	4 18	33,61	
OA1	4	33,61	1,00
OA2	4	33,61	1,00
OA3	10	25,04	119

<sup>&</sup>lt;sup>18</sup> По данным Яндекс карты, а также сервиса https://skolkootmkad.ru/

<sup>&</sup>lt;sup>19</sup> Учитывая факт близости развязки и самого местоположения объекта аналога, свободным и быстрым доступ к автомагистрали (без объездах и проселочных дорог), близость к аэропорту (в котором самый большой грузопоток в России) корректировка невводится.

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

Таблица 45. Корректировка по данным сборника СРК-2020 под редакцией Яскевича



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.

Как правило, стоимость объектов производственно-складского назначения зависит от расположения на огороженной территории. Все объекты находятся в специальных «зонах-кластерах» в которых расположены иные объекты производственно-складского назначения, однако само по себе ограждение именно объектов аналогов имеется не у всех. Так объект аналог №3 имеет индивидуальное ограждение, таким образом необходимо внести соответствующие корректировки:

Таблица 46. Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов под ред. Лейфер Л.А.

		1.00	ocumum e
Наименование коэффициента	Среднее	Доверит	pean
дельний цени	MICHIGAN PROPERTY.	101000	Act of the
Отношение удельной цены объекта, имеющого ограждение герритории, к здельной цене такого ке объекта без опреждения	1,07	1,06	1,045
депьняя арекциям ставия	1.07	1.66	1.68
этняшение удельной арендной павых объекта, имеющего грандания территории, в удельной рендной ставие такиго же объекта но ограндения	0.00	3000	100

Корректировка для объекта аналога №3 составит 1/1,07=0,934

Корректировка на доступность (обособленность территории).

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

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

Навменопанию коэффициента	Среднея	Donopa	THE REAL PROPERTY.
Padrumak Carita	THE RESERVE OF THE PARTY OF THE	Control of the last	
Отноциные удетьной цень объета досположенного на защьтой территории, к удетьной цене такого не объекта со ценободище доступом	0,66	0.87	0.89
Удельной замиденой станка Отпозначае удельной артипулка станки объекта. Бесположенного на напрытый текрептерии, удельной врежденой станки типого же объекта на сеобразивами доступом	6,86	6,87	15,866

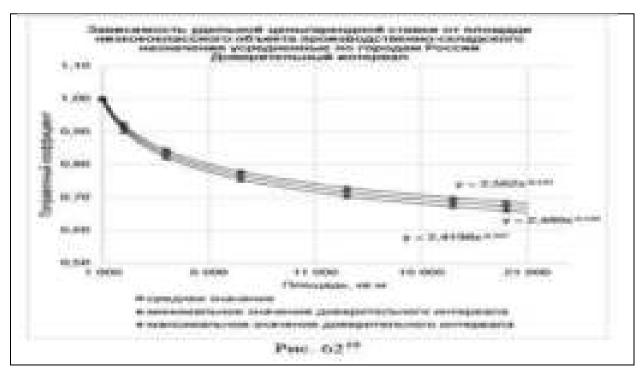
Учитывая, что к объектам аналогам имеется свободный доступ, то корректировка на данному элементу сравнения составит 0,88 для объектов-аналогов №1 и №3. ЗУ расположенный под объектом аналогом №2 не имеет межевания по объекту, таким образом по нему корректировка не проводится.

#### $\Phi$ изические 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-2020 под редакцией Яскевича.

Таблица 48. Данные корректирующих коэффициентов



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

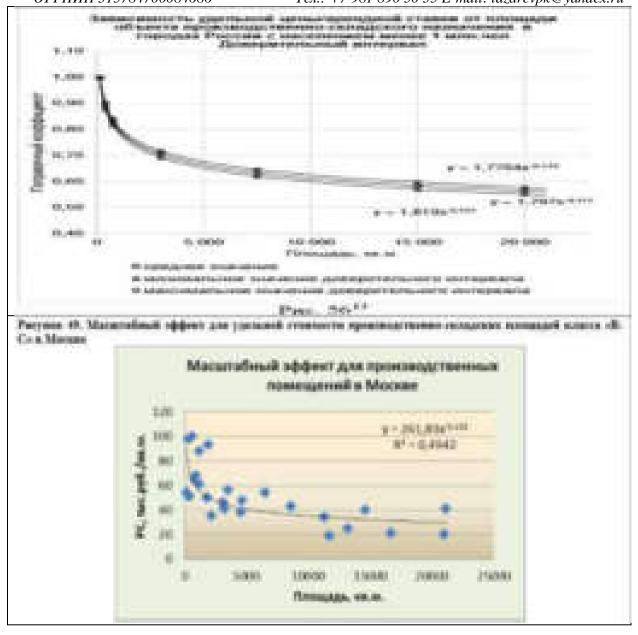


Таблица 49. Расчеты вносимых корректировок

	- 3	04841	HIM	9.708	- 4	Mary C.	1,400	4007	report.	5.87	417.000	one mindrepotents
		THANK.		- 44			- 10	4			11	
991.		3196.1	46,1794			1.270			5.700			
	1	30000	15,319%	1.00	6.35	1,718	1.18	0.00	0.800	5,38	6.00	3.00
	10	9000	PL29908	1.00	9,35	3,788	1,09	438	0.649	3,06	4.00	3.81
		3635,7	43,8558	3,04	4,33	1,114	LM	8,87	9,685	3,00	6.86	1,19
	ij,	-										
003		2340.9	35,31336		10.00	4.892		1638	6.760		636	
	1	2000	16,10700	1.00	0,00	4,700	1.50	4,00	16411	1,30	1,36	1,00
		8000	30,37908	180	4.31	1,789	1.25	4.89	0.681	1.15	0.00	5.88
	1	8823.7	8LB28	1.31	8788	3,000	1.10	400	0.800	3,28	6.00	3.00

Корректировка на тип помещения.

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

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

			1	волица 3-0	
цены производственно		#W0/107			
CHINADOWS	GD MESTON	KODODEO V		merygones.	
STATE OF THE OWNER, OWNER, OWNER, OWNER, OWNER, OWNER,	ворошин	1,00	1,23	The second second	
DEPRET DEPRET	gamen.	10.83	1,00	1,41	
	199 SYSTEMS.	0.67	9.71	1,00	

Таблица 51. Корректировка на состояние

№	Состояние	Корректировка
OO№3,4	Удовлетворительное	
OA1	Удовлетворительное	1
OA2	Удовлетворительное	1
OA3	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, площади, где осуществляется хранение данной продукции, а так же отдельные площади для хранения

ИНН 860314863505

г. Санкт-Петербург, Свердловская наб. д.58

ОГРНИП 315784700084686

Тел.: +7 981 890 50 35 E-mail: lazarevpk@yandex.ru

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:

- K объектам в подгруппе «капитальные» относятся объекты с кирпичными, железобетонными стенами;
- K объектам в подгруппе «сэндвич-панели» относятся объекты со стенами из сэндвич-панелей;
- K объектам в подгруппе «металлические» относятся объекты с металлическими стенами, стенами из профлиста, объекты ангарного типа, в том числе арочные.

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

				Tatemma 100
	77	r. Mocenn		
Department	The state of the s		and the second s	
18771110706	methorns names	SIZENSE FIZENSENSE	CARRESTON.	and this later work from
Part .	Suppress de l'Autonome	1.00	1,46	0.46
Programme .	IL DEDUCATION OF STATEMENT AND	9075	1.00	7.694
, en personal	BARTOSTOPHIC PROPERTY	0.69	25.566	1.000

Таблица 53. Корректировка для объекта оценки №3

N₂	Материал стен	Корректировка
003	Капитальные	
OA1	Капитальные	1
OA2	Капитальные	1
OA3	Капитальные и Сэндвич-	1
	панели	

Таблица 54. Корректировка для объекта оценки №4

No	Материал стен	Корректировка
004	Капитальные	
OA1	Капитальные	1
OA2	Капитальные	1
OA3	Капитальные и Сэндвич-	1
	панели	

Корректировка на состояние отделки.

Влияние на стоимость объектов производственно-складского назначения оказывает состояние отделки внутренних помещений. Учитывая, что у объектов оценки и объектов аналогов 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.

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

Таблица 55. справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов под ред. Лейфер Л.А



Таблица 56. Корректировка для объекта оценки №3

№	Высота	Корректировка
003	$3-3,7^{20}$	
OA1	соответствует	1
OA2	3-8	0,9
OA3	4-8	0,9

Таблица 57 Корректировка для объекта оценки №4

No	Высота	Корректировка
003	$3^{21}$	
OA1	соответствует	1
OA2	3-8	0,9
OA3	4-8	0,9

Корректировка на наличие грузоподъемных механизмов.

Наличие грузоподъемных механизмов в производственно-складских объектах необходимо для погрузки тяжелого оборудования, сырья, материалов и т.д., что является важным для потенциального покупателя.

Таблица 58справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов под ред. Лейфер Л.А

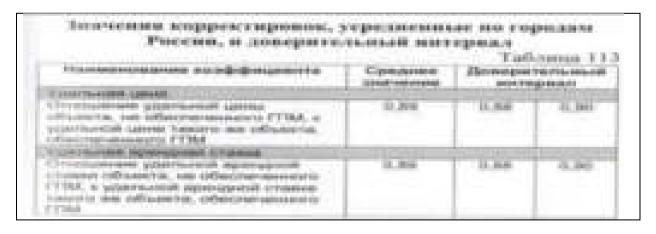


Таблица 59. Корректировка на наличие грузоподъемных механизмов.

Г	No.	Наличие ГПМ	Корректировка
	J 1-	1103111 1110 1 11111	Roppekinpobku

<sup>&</sup>lt;sup>20</sup> По данным технического паспорта

<sup>21</sup> По данным технического паспорта

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

00	Нет	
OA1	Нет	1
OA2	Да	0,89
OA3	нет	1

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' = S3y/S3д.

Величина S' отражает обеспеченность здания земельным участком.

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

S'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 = S'i \* Cзу где: C3У — 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 аренды квадратного метра, составляет: 5128 рублей под объектом оценки №3 и 5140 под объектом оценки № 4.

Таблица 60. Внесение корректировки на площадь ЗУ (плотность застройки) для объекта оценки №3

Параметр	00	OA1	OA 2	OA 3
Площадь ОКС м.кв.	3166,2	10000	6000	3822,7
Площадь ЗУ, кв.м.	2024	18114	*	4900
Плотность застройки	1 <sup>22</sup>	1,811	3,000	1,308
Отклонение в обеспеченности земельным участком, кв.м./кв.м.		-0,811	-2,000	-0,308
Рыночная стоимость земельного участка, руб./кв.м.		5128	5128	5128
Рыночная стоимость с учетом корректировки на передаваемые права		5128	5128	5128
Величина поправки на разницу в размере земельного участка, руб.		-4161	-10256	-1579

 $\it Tаблица~61.~$  Внесение корректировки на площадь  $\it 3У$  (плотность застройки) для объекта оценки  $\it N\!\!^{\circ}\!\!_{4}$ 

Параметр	00	OA1	OA 2	OA 3
Площадь ОКС м.кв.	1249,9	10000	6000	3822,7
Площадь ЗУ, кв.м.	1203	18114	18000	4900
Плотность застройки	1 <sup>23</sup>	1,811	3,000	1,308
Отклонение в обеспеченности земельным участком, кв.м./кв.м.		-0,811	-2,000	-0,308
Рыночная стоимость земельного участка, руб./кв.м.		5140	5140	5140
Рыночная стоимость с учетом корректировки на передаваемые права		5140	5140	5140
Величина поправки на разницу в размере земельного участка, руб.		-4171	-10280	-1583

 $<sup>^{22}</sup>$  Объект оценки расположен на границе 3У, свободная территория отсутствует

<sup>23</sup> Объект оценки расположен на границе ЗУ, свободная территория отсутствует

Таблица 62. Внесение корректировок и определение рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки №3 в рамках сравнительного подхода.

Элемент сравнения	1	2	3
Рыночная стоимость	200000000,00	180 000 000	14000000,00
Площадь зданий	10000	6000	3822,70
Площадь ЗУ	18114	18000	5000,00
Стоимость 1 кв.м.	20000,00	30000,00	36623,33
Корректировка на снижение цены в процессе торгов	0,8795	0,8795	0,8795
Величина корректировки	2410,00	3615,00	4413,11
скорректированная сумма	17590,00	26385,00	32210,22
Корректировка на финансовые условия.	1,00	1,00	1,00
скорректированная сумма	17590,00	26385,00	32210,22
Корректировка на условия продажи (объем передаваемых прав)	1,00	1,00	1,00
скорректированная сумма	17590,00	26385,00	32210,22
Корректировка на дату предложения	1,00	1,00	1,00
скорректированная сумма	17590,00	26385,00	32210,22
Корректировка на категорию земель	1,00	1,00	1,00
скорректированная сумма	17590,00	26385,00	32210,22
Корректировка на назначения и вид разрешённого использования.	1,00	1,00	1,00
скорректированная сумма	17590,00	26385,00	32210,22
Корректировка на различие в местоположении.	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки	0,00	0,00	0,00
скорректированная сумма	17590,00	26385,00	32210,22
Корректировка на доступность (обособленность территории).	0,88	1,00	0,88
Величина корректировки	2110,80	0,00	3865,23
скорректированная сумма	15479,20	26385,00	28344,99
Корректировка на наличие железнодорожной ветки.	1,00	1,00	1,00
скорректированная сумма	15479,20	26385,00	28344,99
Корректировка на наличие ограждений.	1,00	1,00	0,934
Величина корректировки	0,00	0,00	1870,77
Denn with toppertitupoolin			26474 22
скорректированная сумма	15479,20	26385,00	26474,22
	15479,20	26385,00	1,03
скорректированная сумма			

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

U1 РНИП 313/84/00084080	+/ 981 890 30 33 E	-тан. нагатегрк в	9 уиниех.ги
Корректировка на тип помещения.	1,00	1,00	1,00
скорректированная сумма	18575,04	29287,35	27268,45
Корректировка на наличие отопления.	1,00	1,00	1,00
скорректированная сумма	18575,04	29287,35	27268,45
Корректировка на наличие коммуникаций.	1,00	1,00	1,00
скорректированная сумма	18575,04	29287,35	27268,45
Корректировка на физическое состояние объектов.	1,00	1,00	0,91
Величина корректировки	0,00	0,00	2454,16
скорректированная сумма	18575,04	29287,35	24814,29
Корректировка на состояние отделки	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки	0,00	0,00	0,00
скорректированная сумма	18575,04	29287,35	24814,29
Корректировка на назначение частей офисного здания	1,00	1,00	1,00
скорректированная сумма	18575,04	29287,35	24814,29
Корректировка на материал стен.	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки	0,00	0,00	0,00
скорректированная сумма	18575,04	29287,35	24814,29
Корректировка на высоту потолков	1,00	0,90	0,90
Величина корректировки	0,00	2928,74	2481,43
скорректированная сумма	18575,04	26358,62	22332,86
Корректировка на наличие ГПМ	1,00	0,89	1,00
Величина корректировки	0,00	2899,45	0,00
скорректированная сумма	18575,04	23459,17	22332,86
Корректировка на плотность застройки (площадь ЗУ).	-4161,00	-10256,00	-1445,00
Величина корректировки	4161,00	10256,00	1445,00
скорректированная сумма	14414,04	13203,17	20887,86
общая сумма корректировок по модулю	11777,64	22601,53	17323,92
Совокупная корректировка	0,59	0,75	0,47
Показатель совокупной корректировки (сумма корректировок по модулю),%	1,70	1,33	2,11
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	0,33	0,26	0,41
Вес объекта аналога с учетом коэффициента соответствия	4762,51	3409,89	8591,80
Итого рыночная стоимость, руб./м2	16764,19		
Площадь объекта оценки, м2	3166,20		
Итого рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки, округленно, руб.	53078780		

Таблица 63. Внесение корректировок и определение рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки №4 в рамках сравнительного подхода.

Элемент сравнения	1	2	3
Рыночная стоимость	200000000,00	180 000 000	14000000,00
Площадь зданий	10000	6000	3822,70
Площадь ЗУ	18114	18000	5000,00
Стоиммость 1 кв.м.	20000,00	30000,00	36623,33
Корректировка на снижение цены в процессе торгов	0,8795	0,8795	0,8795
Величина корректировки	2410,00	3615,00	4413,11
скорректированная сумма	17590,00	26385,00	32210,22
Корректировка на финансовые условия.	1,00	1,00	1,00
скорректированная сумма	17590,00	26385,00	32210,22
Корректировка на условия продажи (объем передаваемых прав)	1,00	1,00	1,00
скорректированная сумма	17590,00	26385,00	32210,22
Корректировка на дату предложения	1,00	1,00	1,00
скорректированная сумма	17590,00	26385,00	32210,22
Корректировка на категорию земель	1,00	1,00	1,00
скорректированная сумма	17590,00	26385,00	32210,22
Корректировка на назначения и вид разрешённого использования.	1,00	1,00	1,00
скорректированная сумма	17590,00	26385,00	32210,22
Корректировка на различие в местоположении.	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки	0,00	0,00	0,00
скорректированная сумма	17590,00	26385,00	32210,22
Корректировка на доступность (обособленность территории).	0,88	1,00	0,88
Величина корректировки	2110,80	0,00	3865,23
скорректированная сумма	15479,20	26385,00	28344,99
Корректировка на наличие железнодорожной ветки.	1,00	1,00	1,00
скорректированная сумма	15479,20	26385,00	28344,99
Корректировка на наличие ограждений.	1,00	1,00	0,934
Величина корректировки	0,00	0,00	1870,77
скорректированная сумма	15479,20	26385,00	26474,22
Корректировка на различие в общей площади.	1,39	1,28	1,19
Величина корректировки	6036,89	7387,80	5030,10
скорректированная сумма	21516,09	33772,80	31504,32
Корректировка на тип помещения.	1,00	1,00	1,00

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

ОГРНИП 315/84/00084686 Тел.:	+7 981 890 30 33 E	z-mail: lazarevpk	@yandex.ru
скорректированная сумма	21516,09	33772,80	31504,32
Корректировка на наличие отопления.	1,00	1,00	1,00
скорректированная сумма	21516,09	33772,80	31504,32
Корректировка на наличие коммуникаций.	1,00	1,00	1,00
скорректированная сумма	21516,09	33772,80	31504,32
Корректировка на физическое состояние объектов.	1,00	1,00	0,91
Величина корректировки	0,00	0,00	2835,39
скорректированная сумма	21516,09	33772,80	28668,94
Корректировка на состояние отделки	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки	0,00	0,00	0,00
скорректированная сумма	21516,09	33772,80	28668,94
Корректировка на назначение частей офисного здания	1,00	1,00	1,00
скорректированная сумма	21516,09	33772,80	28668,94
Корректировка на материал стен.	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки	0,00	0,00	0,00
скорректированная сумма	21516,09	33772,80	28668,94
Корректировка на высоту потолков	1,00	0,90	0,90
Величина корректировки	0,00	3377,28	2866,89
скорректированная сумма	21516,09	30395,52	25802,04
Корректировка на наличие ГПМ	1,00	0,89	1,00
Величина корректировки	0,00	3343,51	0,00
скорректированная сумма	21516,09	27052,01	25802,04
Корректировка на плотность застройки (площадь $3\mathcal{Y}$ ).	-4161,00	-10256,00	-1445,00
Величина корректировки	4161,00	10256,00	1445,00
скорректированная сумма	17355,09	16796,01	24357,04
общая сумма корректировок по модулю	14718,69	27979,59	22326,49
Совокупная корректировка	0,74	0,93	0,61
Показатель совокупной корректировки (сумма корректировок по модулю),%	1,36	1,07	1,64
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	0,33	0,26	0,40
Вес объекта аналога с учетом коэффициента соответствия	5792,23	4423,28	9813,42
Итого рыночная стоимость, руб/м2	20028,93		
Площадь объекта оценки, м2	1249,90		
Итого рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки, округленно, руб.	25034161		

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

# 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;

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

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:

 $C = \Psi O \coprod / R \kappa a \Pi$ , 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):

## ИНН 860314863505 ОГРНИП 315784700084686

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

Таблица 64. Аналоги для определения потенциальной арендной ставки

Сдается отапливаемое помещение) площадь - 552м2 (11,5х48 м.) высота потолка - 6 метров до фермы. пол - промышленная бетонная плитка, нагрузка на пол 5 т. центральные коммуникации мощность - 100 кВт стоимость - 3960 руб. за 1м2 в год с НДС (отопление включено в стоимость).  Коммуникации включено в стоимость).  Сдается отапливаемое промышленно-складское промышленно-складское промышленно-складское помещение (Корпус 4, пом. 53) помещение площадью 1400 м2 в капитальном кирпичном здании (корпус 2, пом. 19, сектор Б) на территории крупнейшего Технопарка в Химках, ул. Рабочая, д. 2а, в непосредственной близости к г. Москва.  Главные ворота ширина 3,7 м, высота потолков 5,8 - 7,0 м. Кран-балка до 2 т.  Коммуникации: отопление центральное, электроческие мощности до 100 кВт. С/у на этаже. Назначение помещения: под склад, производство.  Условия аренды: Коммунальные платежи оплачиваются отдельно. Обеспечительный платёж. Индивидуальные условия обсуждаются. Возможны каникулы. В административной части корпуса	№ п/п	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площнада заданция кажим   5-2	местоположение			мкр. Старые Химки, Рабочая ул., 2Ак4
В т.ч. бытовых         -	Площадь ЗУ, кв.м	-	-	
1	Площадь здания, кв.м.	552	1400	800
Техет объявления   1	в т.ч. офисных	-	-	-
1800   1800	в т.ч. бытовых	-	-	-
Меточинк информация   https://khimki.cian.m/mentcommercia   2/2832/2458   596-097.   1	Количество объектов	1	1	1
Витра/Якіпнікі, сіал. пи/тели/сониветіа   https:///kinimki, сіал. пи/тели/сониветіа/238 1/238/24/258   Section	Стоимость 1 кв.м/р/год	3960	4380	1800
Склаское   Стаптиваемое   Помещение площада > 5520   Промышение площадаю 1400 м2 в метров до фермы, пол промышления бетопика питка, нагружа на пол 5 т. центральные коммуникации мощность - 100 кВт стоимость .) 900 руб. за 132 раз также у картиров (Круге 2, пом. 19, сектор Б) на территория крупнейнего Темповарка в стоимость). 100 кВт стоимость .) 900 руб. за 132 раз технопарка в Химках, ул. Рабочая, д. 2.4, в непосредственнюй близости кт. Москва. 1 давные ворота ширина 3.7 м. высота 4.3 м., пол бетон, высота пототкого 8,8 т. 7,0 м. Кран-бълка до 2.7. Комуникации: отопление петратыное, электроесевшение, электрические мощности 15-100 кВт. Су на этаже. Назначение помещение полаваного отастью. Обеспечительнай платежи оплачиваются сотастью. Обеспечительнай платежи оплачиваются сотастью. Обеспечительнай платежи оплачиваются сотастью. Обеспечительнай платежи оплачиваются отастью. Обеспечительнай платежи оплачиваются отастью чественных произволетьенных произволетьенных произволетьенных произволетьенных произволетьенных произволетьенных произволетьенных помещений наличие объектов на территория комплекса произком прем				
Назначение         Производственно-складское (C)         Производственно-складское         Производственно-складское           Наличие объектов на территория комплекса в т.ч.:         -         -           Наличие офисных помещений         -         +           Наличие наличие         +         +           производственных помещений         +         +           Наличие         -         +           асфальтированной         -         -		складское (отапливаемое помещение) площадь - 552м2 (11,5х48 м.) высота потолка - 6 метров до фермы. пол - промышленная бетонная плитка, нагрузка на пол 5 т. центральные коммуникации мощность - 100 кВт стоимость - 3960 руб. за 1м2 в год с НДС (отопление включено в стоимость).	Сдается отапливаемое промышленно-складское помещение площадью 1400 м2 в капитальном кирпичном здании (корпус 2, пом. 19, сектор Б) на территории крупнейшего Технопарка в Химках, ул. Рабочая, д. 2А, в непосредственной близости к г. Москва. Главные ворота ширина 3,7 м, высота 4,3 м., пол бетон, высота потолков 5,8 - 7,0 м. Кран-балка до 2 т. Коммуникации: отопление центральное, электроосвещение, электрические мощности 15-100 кВт. С/у на этаже. Назначение помещения: под склад, производство. Условия аренды: Коммунальные платежи оплачиваются отдельно. Обеспечительный платёж. Индивидуальные условия обсуждаются. Возможны каникулы. В административной части корпуса возможна аренда офисов. Инфраструктура комплекса: круглосуточный въезд, охраняемая территория комплекса, пропускной режим (абонементы, разовые заезды платно), наличие кафе и магазина, наличие общежития и хостела, собственная служба эксплуатации. Цена 365 руб./м2/мес. Работаем без НДС (УСН). При звонке на городской телефон просьба набирать добавочный 1831.	помещение (Корпус 4, пом. 53) площадью 800 м2 на 2-м этаже в капитальном кирпичном здании (производственном корпусе) на территории крупнейшего Технопарка в Химках, ул. Рабочая, д. 2а, в непосредственной близости к г. Москва. Пол бетон, высота потолков 4,5 м. Коммуникации: электрические мощности до 100 кВт. Водоснабжение/канализация (возможность подведения). Отопления нет. Назначение помещения: под склад, производство. Инфраструктура комплекса: круглосуточный въезд на территорию; охраняемая территория; пропускной режим; наличие кафе, магазина; наличие общежития; собственная служба эксплуатации. Собственник. Цена 150 руб./м2/мес. Обеспечительный платёж. Коммунальные платежи оплачиваются отдельно. Работаем без НДС (УСН). При звонке на городской телефон просъба набирать добавочный 1831.
Наличие объектов на территория комплекса в т.ч.:         Наличие офисных помещений       -       -       -         Наличие складских помещений       +       +       +         Наличие производственных помещений       +       +       +         Наличие асфальтированной       -       +       -				10.09.2020
Наличие офисных помещений       -			Производственно-складское	Производственно-складское
помещений + + + + + + + + + + + + + + + + + + +	Наличие объектов на терр	ритория комплекса в т.ч.:		
помещений	Наличие офисных		-	-
Наличие + + + + + + + + + + + + + + + + + + +	Наличие складских	+	+	+
асфальтированной	Наличие производственных помещений	+		+
	асфальтированной	-	+	-

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

01	РНИП 315/84/00084686	1ел.: +/ 981 890 30 33 Е	-mail: lazarevpk@yandex.ru
Наличие оборудования для выработки отопления	-	-	-
Наличие грузоподъёмны х	-	+	-
механизмов			
	оступа к коммуникациям в т.ч.:		
Наличие доступа к э/э	+	+	+
Наличие газоснабжения	-	-	+
Вотоотведение и	+	+	+
водоподача		_	
Наличие ж/д путей Отопление	+	+	_
Вы сотность,	6	7	4,5
относительно объекта оценки			
Техническое состояние	удовлетворительное	удовлетворительное	плохое
Транспортная доступность	Без ограничений	Без ограничений (складской кластер)	Без ограничений (складской кластер)
Вид права ОКС	Собственность	Собственность	Собственность
Вид права ЗУ	Не установлено	Не установлено	Не установлено
Соответствие принципу	+	+	+
ЕИИЭ			
Вид информации	Предложение	Предложение	Предложение
№ п/п	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
местоположение	мкр. Старые Химки, Рабочая ул., 2Aк28	мкр. Старые Химки, Рабочая ул., 2Aк4	мкр. Старые Химки, проезд Коммунальный, 12
Площадь ЗУ, кв.м	-	-	
Площадь здания, кв.м.	537,1	721,2	1080
в т.ч. офисных	-	-	-
в т.ч. бытовых	-	-	-
Количество объектов	1	1	1
Стоимость 1 кв.м/р/год Источник информации	3240 https://khimki.cian.ru/rent/commercia l/239287314/	3960 https://khimki.cian.ru/rent/commercia 1/239140251/	3600 https://khimki.cian.ru/rent/commercial/201 853701/
Текст объявления	Сдается промышленно-складское помещение, корпус 28 (бывшее пищевое производство), общей площадью 537,1 м2, на территории крупнейшего Технопарка в Химках, ул. Рабочая, д. 2A, в непосредственной близости к г. Москва. Основной корпус 245,1 м2; подсобные помещения, пристройки, навесы, внутренние заезды - 292 м2. Разгрузочная зона. Пол бетон, высота потолков 2,8 - 4 м. Коммуникации: электроосвещение, электрические мощности от 15 кВт, водоснабжение/канализация, отопления нет. Условия аренды: обеспечительный платёж, индивидуальные условия обсуждаются, возможны каникулы. Назначение помещения: под склад, производство. Инфраструктура комплекса: круглосуточный въезд, охраняемая территория комплекса, пропускной режим, наличие кафе, магазина, наличие общежития, собственная служба эксплуатации. Цена 270 руб./м2/мес. Работаем без НДС (УСН). При звонке на		Сдается !Производственное помещение 1080 кв. м. МКАД 5 км, пол бетон, высота 6 м. Кран-балка 3, 5т. эл. 100 квт. (Возможно от 500 до 6500 кв. м). Идеально: Склад. Рем. база Металлообработка, Производство металлоконструкций Закрытая, охраняемая территория. парковка для сотрудников. Возможность аренды офиса в административном здании и открытой площадки. Удобный выезд на основные транспортные магистрали Ленинградское шоссе в область и центр, Шереметьево 1-2. рядом остановка транспорта до ж/д ст. Химки. Обсуждаются все предложения ! Торг возможен!

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

* -			F = f
	городской телефон просьба		
	набирать добавочный 1831.	набирать добавочный 1831.	
Дата предложения	10.09.2020	10.09.2020	10.09.2020
Назначение	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Наличие объектов на территория комплекса в т.ч.:			
Наличие офисных помещений	-	+	-
Наличие складских помещений	+	+	+
Наличие производственны х помещений	+	+	+
Наличие асфальтированной площадки	-	-	+
Наличие оборудования для выработки отопления	-	-	-
Наличие грузоподъёмны х механизмов	-	-	+
Наличие на территория доступа к коммуникациям в т.ч.:			
Наличие доступа к э/э	+	+	+
Наличие газоснабжения	-	-	-
Вотоотведение и водоподача	+	+	-
Наличие ж/д путей	-	-	-
Отопление	-	-	-
Вы сотность, относительно объекта оценки	2,8-4	5	6
Техническое состояние	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Транспортная доступность	Без ограничений	Без ограничений (складской кластер)	Без ограничений
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.

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

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).

<u>3-й этап.</u> 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:

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

Таблица 65. Корректировка по данным сборника СРК-2020 под ред. Е.Е. Яскевича

Interested.	20		799	esent.	100			arresses.	Pennana Pennana
	Spenie 1	Примен	April	Sec.	Aprent	Spenger.	Agentage	The same	The same of
				10.00	CORPORATE LAND				
anne .	75	0.25	1000	63	2.84	1.88	100	2.0	3600
-	-6-	-58	-98-	225	0	-0-	-100	6.0	100
A SHOWING	16	2.6	1.00	75	01	- 1	6.5	- 666	68.5
N. Section 1	+4	141	2.84	68	144	11.54	7.85	7.0	19-21
	-7	-0-	- 25	-10	3.5		-85	10	1337
Date:	11	12	100	- 16	124	8.0	2.5	98	811
	19	- 11	130	100	34	100	197	19.11	6.0
anapata .	4.5	17.35	86	765	45	4.5	- 16	2.6	(12)
	147	1.10	- 1	80	10	100	**	10.11	
-	- 12	-0-	- 6-	- 69	- (5)	- 45	7.57	- 63	- (E)
Despite	0.0	36	36	16	- 36	3.5	18	706	0.00
projem en projem p projem p	er.	w	-02	10	o	137		100	164
				Cycles	CONTRACT OF THE PARTY OF				
A COLUMN	165	1.35	45	1.31	14.	100	1.2	88.0	3.54
	- 6	-6-	-99-	100	-6	- 100 1631	-6-	100	(EA)-
40	9.5	45	165	9.5	8.0	98.5	44.0	366	010
	84	44.		6.53		16-11			
MATERIAL PROPERTY.	26	1000		94.6	180	200		3850	100
	100	10	- 10	837			787	700	100
NOTICE AND DESCRIPTION OF THE PERSON OF THE	45	486	46	289	765	3.5	- 25	250	380
eta .	1.00			199	- 14	- 1996	- M	200	
	-5	-6-	- 15	2.0	-80	-11-	703	100	- 83
4	12	100	- 36	000	100	100	1.7%	100	125
CORNEL TO	44	190	1	24	14	364		202	10.2
prisine.	100	100	1.59	.56	100	100.00			
ges (MOX)			The same	as repeat to		-			
Deliver .									
mins.	76	941	6.5	1111	100	#22 280	630 630	01.0	900

Таблица 66. Справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов под ред. Лейфер Л.А. по данным экспертов-сотрудников банка

	DESCRIPTION OF PERSONS		
report assign themselves exprequences of large true	8.5%	4.0%	11,00
3. Специализированные высределассныя складосия объекты	8.3%	4.7%	11,9%
3. Объекты, предлависьенные для пециянно производстве	8.6%	5.3%	137,0%
поделего производства 4. Специоннаерованные объекты пописты представление	11,0%	7.3%	380,4%
5. Объекты проциренения «аранга, обстужнаямные транспортные средстви	9,3%	8,8%	13.3%

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

Таблица 67. 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%.

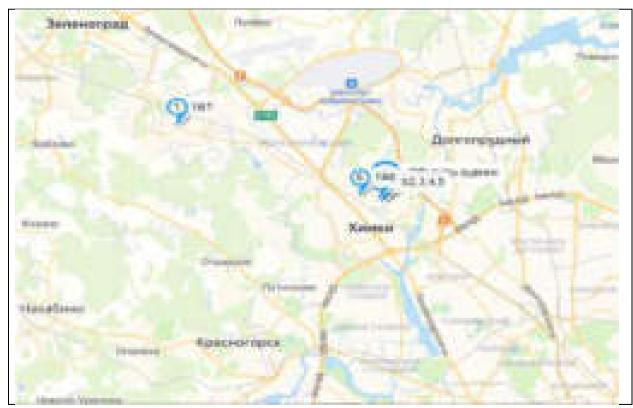
Корректировка на дату предложения

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 68. Местоположение объектов аналогов и объектов оценки



 ${\bf B}$  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

ИНН 860314863505 ОГРНИП 315784700084686 г. Санкт-Петербург, Свердловская наб. д.58

Тел.: +7 981 890 50 35 E-mail: lazarevpk@yandex.ru

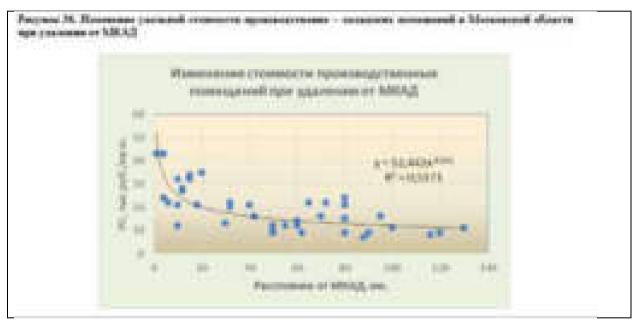
сравнения в части местонахождения в пределах города не проводится по «Зоновой» принадлежности.

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 69. Внесение корректировок по элементу сравнения – удаленность от МКАД

№	Удаленность от МКАД, км	Y=40,18 x <sup>-0.21</sup>	Корректировка
	(по данным объявлений)		
00	4 24	33,61	
OA1	13	23,02	1,46
OA2	4	33,61	1,00
OA3	4	33,61	1,00
OA4	4	33,61	1,00
OA5	4	33,61	1,00
OA6	6	29,50	1,14

Таблица 70. Корректировка по данным сборника СРК-2020 под редакцией Яскевича



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

\_

<sup>&</sup>lt;sup>24</sup> По данным Яндекс карты, а также сервиса https://skolkootmkad.ru/

ИНН 860314863505

г. Санкт-Петербург, Свердловская наб. д.58

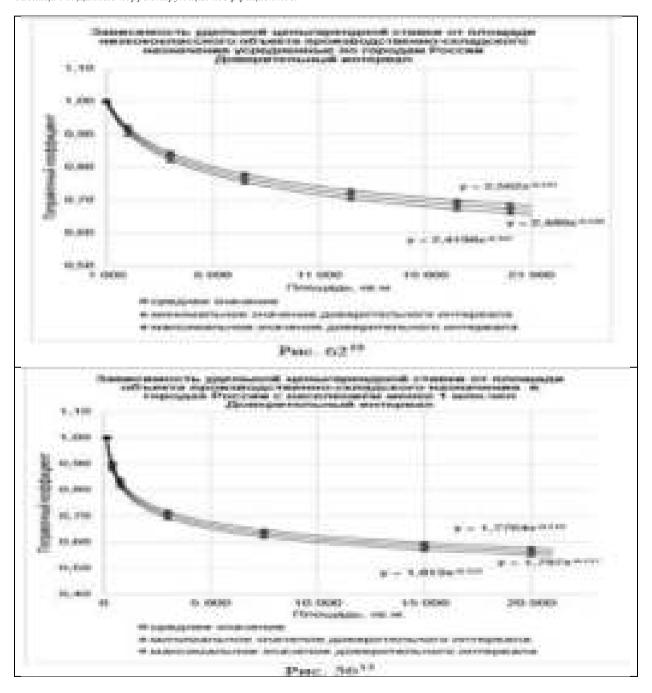
 $O\Gamma PHU\Pi~315784700084686$  Tea.: +7~981~890~50~35~E-mail: lazarevpk@yandex.ru территорий, а территория приграничная к объектам оценки, является территорией другого собственника . В тоже время объекты аналоги так же распложены на территории производственноскладских кластеров. Распоряжение имуществом для целей аренды и пользования не несет никаких ограничений.

## 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».

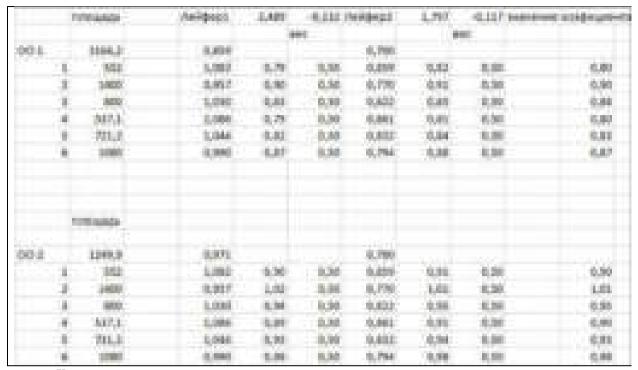
Таблица 71. Данные корректирующих коэффициентов.



### ИНН 860314863505 ОГРНИП 315784700084686

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

Таблица 72. Расчеты вносимых корректировок



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



Таким образом, корректировка по данному фактору:

No	Наличие отопления	Корректировка
00		
OA1	+	1
OA2	+	1
OA3	-	1,37
OA4	-	1,37
OA5	-	1,37
OA6	-	1,37

Корректировка на наличие коммуникаций.

ИНН 860314863505 ОГРНИП 315784700084686 г. Санкт-Петербург, Свердловская наб. д.58

Тел.: +7 981 890 50 35 E-mail: lazarevpk@yandex.ru

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, за исключением объекта аналога №3. Корректировка для него составляет 1,39:

Таблица 74. По данным, приведенным в справочнике оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов под ред. Лейфер Л.А

арекцыя	Станки		аналог	эблина 141
произведя	твенно- объектов	xopowee	удовл.	шеудови.
The Contract of the	жорювен	1,00	1,21	1,66
оприна	удовл. неудовл.	0.62	0,72	1,35

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.

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

Таблица 75. справочник оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов под ред. Лейфер Л.А



Таблица 76. Корректировка для объекта оценки №3

№	Высота	Корректировка
003	$3-3,7^{25}$	
OA1	6	0,91
OA2	7	0,89
OA3	4,5	1
OA4	2,8-4	1
OA5	5	1
OA6	6	0,91

Таблица 77 Корректировка для объекта оценки №4

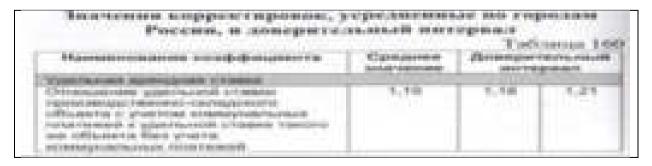
N₂	Высота	Корректировка
003	$3^{26}$	0,91
OA1	6	0,89
OA2	7	1
OA3	4,5	1
OA4	2,8-4	1
OA5	5	0,91
OA6	6	0,91

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



<sup>&</sup>lt;sup>25</sup> По данным технического паспорта

<sup>26</sup> По данным технического паспорта

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

У объектов аналогов №2, №3 ставка аренды не включает коммунальные/эксплуатационные платежи, у объекта аналогов №1,№4,№5,№6 данные платежи включены в ставку, в соответствии с этим необходимо внести соответствующую корректировку. Для приведения ставки аренды к единому показателю, Оценщик определяет стоимость аренды без учета эксплуатационных платежей (коммунальные платежи оплачивает арендатор), таким образом корректировка для объектов №2,№3 составляет 0.84.

Таблица 79.Определение ПВД у объекта оценки №3

Элемент сравнения	1	2	3	4	5	6
Рыночная ставка аренды	3960	4380	1800	3240	3960	3600
Площадь зданий	552,00	1400,00	800,00	537,10	721,20	1080,00
Площадь ЗУ	-	-	-	-	-	-
Стоиммость 1 кв.м.	3960,00	4380,00	1800,00	3240,00	3960,00	3600,00
Корректировка на НДС	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
скорректированная сумма	3960,00	4380,00	1800,00	3240,00	3960,00	3600,00
Корректировка на снижение цены в процессе торгов	0,922	0,922	0,922	0,922	0,922	0,922
Величина корректировки	310,86	343,83	141,30	254,34	310,86	282,60
скорректированная сумма	3649,14	4036,17	1658,70	2985,66	3649,14	3317,40
Корректировка на финансовые условия.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
скорректированная сумма	3649,14	4036,17	1658,70	2985,66	3649,14	3317,40
Корректировка на условия аренды (объем передаваемых прав)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
скорректированная сумма	3649,14	4036,17	1658,70	2985,66	3649,14	3317,40
Корректировка на дату предложения	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
скорректированная сумма	3649,14	4036,17	1658,70	2985,66	3649,14	3317,40
Корректировка на назначения и вид разрешённого использования.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
скорректированная сумма	3649,14	4036,17	1658,70	2985,66	3649,14	3317,40
Корректировка на различие в местоположении.	1,46	1,00	1,00	1,00	1,00	1,14
Величина корректировки	1678,60	0,00	0,00	0,00	0,00	464,44
скорректированная сумма	5327,74	4036,17	1658,70	2985,66	3649,14	3781,84
Корректировка на доступность (обособленность территории).	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
скорректированная сумма	5327,74	4036,17	1658,70	2985,66	3649,14	3781,84
Корректировка на наличие железнодорожной ветки.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
скорректированная сумма	5327,74	4036,17	1658,70	2985,66	3649,14	3781,84
Корректировка на наличие ограждений.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

ИНН 860314863505 ОГРНИП 31578470008468

доход Объекта оценки, округленно,

руб.

ОГРНИП 315784700084686 Тел.: +7 981 890 50 35 E-mail: lazarevpk@yandex.ri				yandex.ru		
скорректированная сумма	5327,74	4036,17	1658,70	2985,66	3649,14	3781,84
Корректировка на различие в общей площади.	0,80	0,90	0,84	0,80	0,83	0,87
Величина корректировки	1065,55	403,62	265,39	597,13	620,35	491,64
скорректированная сумма	4262,20	3632,55	1393,31	2388,53	3028,79	3290,20
Корректировка на тип помещения.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
скорректированная сумма	4262,20	3632,55	1393,31	2388,53	3028,79	3290,20
Корректировка на наличие отопления.	1,00	1,00	1,37	1,37	1,37	1,37
Величина корректировки	0,00	0,00	515,52	883,76	1120,65	1217,37
скорректированная сумма	4262,20	3632,55	1908,83	3272,28	4149,44	4507,57
Корректировка на наличие коммуникаций.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
скорректированная сумма	4262,20	3632,55	1908,83	3272,28	4149,44	4507,57
Корректировка на физическое состояние объектов.	1,00	1,00	1,39	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки	0,00	0,00	744,44	0,00	0,00	0,00
скорректированная сумма	4262,20	3632,55	2653,28	3272,28	4149,44	4507,57
Корректировка на назначение частей производственного комплекса.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
скорректированная сумма	4262,20	3632,55	2653,28	3272,28	4149,44	4507,57
Корректировка на высоту потолков	0,91	0,89	1,00	1,00	1,00	0,91
Величина корректировки	383,60	399,58	0,00	0,00	0,00	405,68
скорректированная сумма	3878,60	3232,97	2653,28	3272,28	4149,44	4101,89
Корректировка на состав арендной ставки.	1,00	0,84	0,84	1,00	1,00	1,19
Величина корректировки	0,00	517,28	424,52	0,00	0,00	779,36
скорректированная сумма	3878,60	2715,70	2228,75	3272,28	4149,44	4881,25
общая сумма корректировок по модулю	3438,61	1664,30	2091,18	1735,23	2051,86	3641,09
Совокупная корректировка	0,87	0,38	1,16	0,54	0,52	1,01
Показатель совокупной корректировки (сумма корректировок по модулю),%	1,15	2,63	0,86	1,87	1,93	0,99
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	0,12	0,28	0,09	0,20	0,20	0,10
Вес объекта аналога с учетом коэффициента соответствия	473,67	757,90	203,44	647,93	849,23	511,79
Итого рыночная стоимость, руб./м2	3443,96			1		
Площадь объекта оценки, м2	3166,2					
Итого потенциальный валовый	10904267					

ИНН 860314863505 ОГРНИП 315784700084686

Таблица 80. Определение  $\Pi B \mathcal{I} y$  объекта оценки  $N \!\!\!\! \cdot \!\!\! \cdot \!\!\! 4$ 

Элемент сравнения	1	2	3	4	5	6
Рыночная ставка аренды	3960	4380	1800	3240	3960	3600
Площадь зданий	552,00	1400,00	800,00	537,10	721,20	1080,00
Площадь ЗУ	-	-	-	-	-	-
Стоиммость 1 кв.м.	3960,00	4380,00	1800,00	3240,00	3960,00	3600,00
Корректировка на НДС	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
скорректированная сумма	3960,00	4380,00	1800,00	3240,00	3960,00	3600,00
Корректировка на снижение цены в процессе торгов	0,922	0,922	0,922	0,922	0,922	0,922
Величина корректировки	310,86	343,83	141,30	254,34	310,86	282,60
скорректированная сумма	3649,14	4036,17	1658,70	2985,66	3649,14	3317,40
Корректировка на финансовые условия.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
скорректированная сумма	3649,14	4036,17	1658,70	2985,66	3649,14	3317,40
Корректировка на условия аренды (объем передаваемых прав)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
скорректированная сумма	3649,14	4036,17	1658,70	2985,66	3649,14	3317,40
Корректировка на дату предложения	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
скорректированная сумма	3649,14	4036,17	1658,70	2985,66	3649,14	3317,40
Корректировка на назначения и вид разрешённого использования.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
скорректированная сумма	3649,14	4036,17	1658,70	2985,66	3649,14	3317,40
Корректировка на различие в местоположении.	1,46	1,00	1,00	1,00	1,00	1,14
Величина корректировки	1678,60	0,00	0,00	0,00	0,00	464,44
скорректированная сумма	5327,74	4036,17	1658,70	2985,66	3649,14	3781,84
Корректировка на доступность (обособленность территории).	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
скорректированная сумма	5327,74	4036,17	1658,70	2985,66	3649,14	3781,84
Корректировка на наличие железнодорожной ветки.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
скорректированная сумма	5327,74	4036,17	1658,70	2985,66	3649,14	3781,84
Корректировка на наличие ограждений.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
скорректированная сумма	5327,74	4036,17	1658,70	2985,66	3649,14	3781,84
Корректировка на различие в общей площади.	0,90	1,01	0,95	0,90	0,93	0,98
Величина корректировки	532,77	-40,36	82,94	298,57	255,44	75,64
скорректированная сумма	4794,97	4076,53	1575,77	2687,09	3393,70	3706,20
Корректировка на тип помещения.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

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

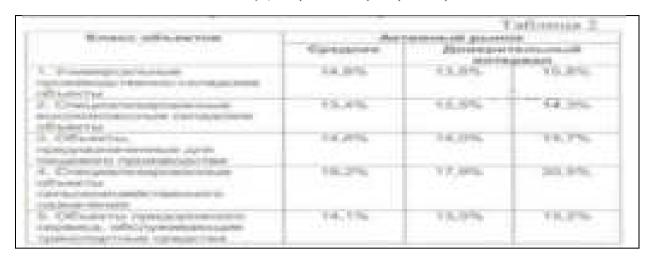
ОГРНИП 315784700084686 Тел.: +7 981 890 50 35 E-mail: lazar				ıail: lazarevpl	k@yandex.ru	
скорректированная сумма	4794,97	4076,53	1575,77	2687,09	3393,70	3706,20
Корректировка на наличие отопления.	1,00	1,00	1,37	1,37	1,37	1,37
Величина корректировки	0,00	0,00	583,03	994,22	1255,67	1371,29
скорректированная сумма	4794,97	4076,53	2158,80	3681,32	4649,37	5077,49
Корректировка на наличие коммуникаций.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
скорректированная сумма	4794,97	4076,53	2158,80	3681,32	4649,37	5077,49
Корректировка на физическое состояние объектов.	1,00	1,00	1,39	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки	0,00	0,00	841,93	0,00	0,00	0,00
скорректированная сумма	4794,97	4076,53	3000,73	3681,32	4649,37	5077,49
Корректировка на назначение частей производственного комплекса.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
скорректированная сумма	4794,97	4076,53	3000,73	3681,32	4649,37	5077,49
Корректировка на высоту потолков	0,91	0,89	1,00	1,00	0,91	0,91
Величина корректировки	431,55	448,42	0,00	0,00	418,44	456,97
скорректированная сумма	4363,42	3628,11	3000,73	3681,32	4230,93	4620,52
Корректировка на состав арендной ставки.	1,00	0,84	0,84	1,00	1,00	1,19
Величина корректировки	0,00	580,50	480,12	0,00	0,00	877,90
скорректированная сумма	4363,42	3047,62	2520,61	3681,32	4230,93	5498,42
общая сумма корректировок по модулю	2953,79	1332,38	2129,32	1547,13	2240,41	3528,84
Совокупная корректировка	0,75	0,30	1,18	0,48	0,57	0,98
Показатель совокупной корректировки (сумма корректировок по модулю),%	1,34	3,29	0,85	2,09	1,77	1,02
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)	0,13	0,32	0,08	0,20	0,17	0,10
Вес объекта аналога с учетом коэффициента соответствия	564,92	967,49	205,77	744,49	722,18	541,69
Итого рыночная стоимость, руб./м2	3746,53					
Площадь объекта оценки, м2	1249,9					
Итого потенциальный валовый доход Объекта оценки, округленно, руб.	4682786					

# 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%.

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

Таблица 81.На основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода»



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 (данный обзор был за 1 квартал 2020 года, перед периодом самоизоляции и нерабочих дней, так же учитывается большое количество объявлений), Оценщиком вводится следующее значение процента недозагрузки:

Таблица 82. Расчет коэффициента недозагрузки

Полученные	Значение	Удельный вес	Показатель	Значение
результаты				
Swiss Appraisal	5%	0,25	1,3	12,4% <sup>27</sup>
Лейфер	14,8%	0,75	11,1	

### Прочие потери

Под прочими потерями ПВД в размере 4% 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. На текущий момент, высоким является риск банкротств юридических лиц, вызванный кризисом ликвидности. Таким образом ожидается рост неплатежей.

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 83. Определение ДВД (действительного валового дохода)

N⁰	Объект оценки	ПВД	потери от недозагрузки	прочие потери	ДВД
1	Объект оценки №3	10904267	12,4%	4%	9115967
2	Объект оценки №4	4682786	12,4%	4%	3914809

<sup>&</sup>lt;sup>27</sup> <a href="https://vc.ru/office/146635-itogi-ll-kvartala-2020-goda-na-rynke-kommercheskoy-nedvizhimosti-klassa-s-v-moskve данный портал указывает на 12% вакантных площадей">https://vc.ru/office/146635-itogi-ll-kvartala-2020-goda-na-rynke-kommercheskoy-nedvizhimosti-klassa-s-v-moskve данный портал указывает на 12% вакантных площадей</a>

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

Таблица 84. Расчет затрат на возмещение.

$Te\kappa_{\cdot}$	ущий ремонт			
Сметный расчет  становительная ст-ть  (5%) от восстановительной ст-ти  вка накопления, %  риод проведения ремонтных работ  стор ФВ  мма ежегодных отчислений  Выбо  становительная ст-ть  (15%) от восстановительной ст-ти  вка накопления  риод проведения ремонтных работ  стор ФВ  мма ежегодных отчислений  Капип  становительная ст-ть  (25%) от восстановительной ст-ти  вка накопления  риод проведения ремонтных работ  стор ФВ  мма ежегодных отчислений  становительная ст-ть  о (25%) от восстановительной ст-ти  вка накопления  риод проведения ремонтных работ  стор ФВ  мма ежегодных отчислений	Объект оценки 3	Объект оценки 4		
Восстановительная ст-ть	53 770 000	25 432 000		
В % (5%) от восстановительной ст-ти	2688500	1271600		
Ставка накопления, %	4,76	4,76		
Период проведения ремонтных работ	3	3		
Фактор ФВ	0,318	0,318		
Сумма ежегодных отчислений	854831	404316		
Выбо	рочный ремонт			
Восстановительная ст-ть	53770000	25432000		
В % (15%) от восстановительной ст-ти	8065500	3814800		
Ставка накопления	5,33	5,33		
Период проведения ремонтных работ	6	6		
Фактор ФВ	0,146	0,146		
Сумма ежегодных отчислений	1175962	556204		
Kanun	пальный ремонт			
Восстановительная ст-ть	53770000	25432000		
В % (25%) от восстановительной ст-ти	13442500	6358000		
Ставка накопления	6,96	6,96		
Период проведения ремонтных работ	30	30		
Фактор ФВ	0,011	0,011		
Сумма ежегодных отчислений	143335	67794		
Расходы на возмещение	998 166	472 110		

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

Фонд возмещения формируется на основании модели Хоскольда.

Ставка накопления принимается в размере ставки бескупонной доходности по данным ЦБ РФ по состоянию на 01.09.2020 на период инвестирования в соответствии со сроком ремонта.

В качестве восстановительной стоимости оценщиком принимаются данные, полученные ранее 13.03.2020 (единственная актуальная стоимость на дату оценки).

## Операционные расходы

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

ИНН 860314863505 ОГРНИП 315784700084686 г. Санкт-Петербург, Свердловская наб. д.58

Тел.: +7 981 890 50 35 E-mail: lazarevpk@yandex.ru

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  $\Phi HC^{28}$  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.<sup>29</sup> 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 85. 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	-	-
<u>постоянные расходы</u>	<u>725855,0</u>		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	-	
<u>постоянные расходы</u>	<u>192109,4</u>		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. По данным сборника СРК 2020 под редакцией Яскевича, для Управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1 до 5% от арендной ставки (1% - для крупных объектов, 5% - для мелких).

На рынке управления коммерческой недвижимости установлены следующие предложения:

Таблица 86. Анализ УК

\_

Компания	Сайт (Ссылка)	Стоимость
«Фридом»	https://freedome-realty.ru/uslugi/doveritelnoe-upravlenie/doveritelnoe-upravlenie-kommercheskoy-nedvizhimostyu/	От 12% от стоимости месячной аренды
rozhkov-realty	http://rozhkov-realty.ru/stoemost-uslug-realtora	10-15% от ДВД
ГК Гиона	От 8% от ДВД	
Среднее значен	10% от ДВД	

<sup>28</sup> 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-O3, от 23.11.2004 N 146/2004-O3, от 23.10.2007 N 185/2007-O3, от 06.06.2013 N 52/2013-O3, от 15.11.2013 N 137/2013-O3, от 26.11.2014 N 154/2014-O3, от 28.12.2015 N 246/2015-O3, от 28.11.2016 N 141/2016-O3, от 07.04.2017 N 47/2017-O3, от 03.10.2017 N 159/2017-O3, от 22.06.2018 N 100/2018-O3)

<sup>&</sup>lt;sup>29</sup> Решение Совета депутатов городского округа Химки "О земельном налоге" (в ред. от 17.04.2019 N 26/3)

ИНН 860314863505 ОГРНИП 315784700084686 г. Санкт-Петербург, Свердловская наб. д.58

Тел.: +7 981 890 50 35 E-mail: lazarevpk@yandex.ru

Расходы на коммунальные услуги. В соответствии со сложившимися обычаями делового оборота, а так же выделением их из ставки определяющую  $\Pi B \Pi$ , расходы на коммунальные услуги в состав операционных расходов не включены (оплата арендатором).

Таблица 87. Определение переменных расходов

No	Объект оценки	Расходы на управление	Сумма переменных расходов
1	№3	911597	911597
2	№4	391481	391481

Таблица 88. Определение суммы годовых расходов

Объект оценки	постоянные	переменные	замещение	Общая сумма расходов
<b>№</b> 3	725855	933405	998166	2 657 426
<b>№</b> 4	192109	400864	472110	1 065 066

Таблица 89. Определение ЧОД (чистого операционного дохода)

№	Объект оценки	ДВД	Общие	ЧОД
			расходы, год	
1	№3	9115967	2 635 618	6480349
2	№4	3914809	1 055 700	2859109

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 (B-) по итогам 2019 г. составляет 11,5 %.

По данным статистического портала cbre.ru/ ставка составила 10.75%.<sup>30</sup>

Ставки капитализации складов в Москве и Подмосковье, по данным JLL (31.08.2020 г) составляют 11-12%.

По данным аналитического справочника СРК-2020 (март 2020 года) ставка капитализации по г. Москве составляла:

\_

<sup>30</sup> https://www.cbre.ru/ru-ru/research-and-reports/II---202000

<sup>31</sup> https://www.rbc.ru/business/31/08/2020/5f49118d9a79470afda1469b

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

Таблица 90 Ставка капитализации по данным Справочника СРК -2020 -25 под ред. Яскевича

76	Наинование	Kasec A	Knee B	Knace C
	Офисант почениям	5,47,0	33.75	5978
73	Торизовые поменциями	9.6 11.9	19.812.1	11.4 14.2
	Прокуходственные	9,911,6	10,913,4	11,713,7

Оценщиком принимается ставка в размере 12% исходя из представленной выборки.

Таблица 91. Определение рыночной (справедливой) стоимости объектов оценки №3 и №4 в рамках доходного подхода

No	Объект оценки	ЧОД	Rk, %	Рыночная (справедливая) стоимость объектов
1	№3	6480349	12	54002912
2	№4	2859109	12	23825906

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

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).

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

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 і с другим ј 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:

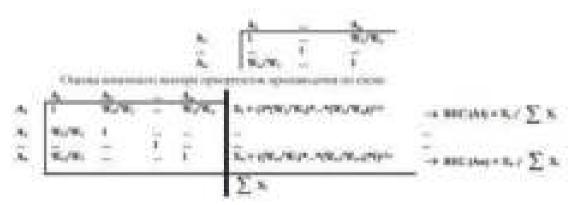
- какой их них важнее или имеет большее воздействие;
- какой из них более вероятен.

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:

А1...Ап - множество из п элементов;

W1...Wn - соотносятся следующим образом:



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;
- $\Gamma$ . способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность).

Построим матрицу сравнения и рассчитаем значения приоритетов критериев:

Критерии	A	Б	В	Γ	Расчет	Вес критерия	
A	1,00	1,00	0,87	0,83	0,925	0,23	

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

01111	<i>011111111313/04/00004000</i>			901 090 30 33	E-man. iazare	vpk & yanaex.ru	
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	
Γ	1,20	1,20	1,04	1,00	1,11	0,276	
Сумма					4.025	1	

## Критерий А: возможность отразить действительные намерения покупателя

	Сравнительный	Доходный	Расчет	Вес критерия
	подход	подход		
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	Доходный	Расчет	Вес критерия
	подход	подход		
Сравнительный	1,00	1,00	2	0,5
Доходный	1,00	1,00	2	0,5
	Сумма		4	1,00

# <u>Критерий В: способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания:</u>

	Сравнительный	Доходный	Расчет	Вес критерия
	подход	подход		
Сравнительный	2,00	1,00	3	0,67
Доходный	1,00	0,5	1,5	0,33
	Сумма		4,5	1,00

# <u>Критерий Г: способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность):</u>

	Сравнительный	Доходный	Расчет	Вес критерия
	подход	подход		
Сравнительный	1,00	1,00	2,00	0,5
Доходны й	1,00	1,00	2,00	0,5
	Сумма		4,00	1,00

Таблица 92. Определение весового значения каждого подхода.

		Матрица со	гласования резу	ультатов		
	Α	Б	В	Γ	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%

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

Таблица 93 Согласование рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки №3.

Подход	Вес подхода	Результат	Согласование
Сравнительный	58%	53078780	30785692
Доходный	42%	54002912	22681223
Итого, рыночная	(справедливая) стоимость о	объекта оценки,	53 467 000
округленно до ті	ысяч рублей, по состоянию в	на дату оценки	33 407 000

Таблица 94. Согласование рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки №4.

Подход	Вес подхода	Результат	Согласование
Сравнительный	58%	25871000	15005180
Доходный	42%	24825000	10426500
Итого, рыночная	(справедливая) стоимость о	объекта оценки,	24 527 000
округленно до ті	ысяч рублей, по состоянию	на дату оценки	24 327 000

Стоимость объектов оценки  $\mathbb{N}_1$ ,  $\mathbb{N}_2$  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 10 380 000 (десять миллионов триста восемьдесят тысяч) рублей;
- 2) Земельный участок с кадастровым номером 50:10:010302:52 6 184 000 (шесть миллионов сто восемьдесят четыре тысячи) рублей;
- 3) Нежилое помещение, Часть здания: корпус №16 с кадастровым номером 50:10:0010302:2491 53 467 000 (пятьдесят три миллиона четыреста шестьдесят семь тысяч) рублей;
- 4) Нежилое помещение с кадастровым номером: 50:10:0010302:1236 24 527 000 (двадцать четыре миллиона пятьсот двадцать семь тысяч) рублей

Общая рыночная (справедливая) стоимость всех объектов оценки составляет 94 558 000 (девяносто четыре миллиона пятьсот пятьдесят восемь тысяч) рублей.

HTH 860314863505 GEPHRH 315784700084686 z. Cannes-Hemépélepe, Caephranceau solt, à 58 Tes.: +7 581 890 30 33 E-mail: lasureophityandes ru-

### 7. Cerrindonius commocra-

## Heavygraumonikos y pocrompser conjycome:

- Оказнее развочной (стринециямой) стинессти объестов оценки производились и слугаетствии с вединески тимке и на оснивании энеспологие. Российской Федерации.
  - Факты, представления и стчете, принежных и основываются на значин пошиния;
  - Аншил в залючения ограничены чолько положенными допудативном и условимог;
  - Оконовик по выех интереса в оцинивания интукасты;
  - Полограждение спринцина не заимоет зе кокего забо женега отчета;
  - Образование голицина соетветствует выбосливаем требокимине;
- Поито, кроне лиц, указанных в отчети, не оказывал профессиональной помощи в подготовка стчета.
- Привединеные выние расчиты и земляю, плимонают средить вынил, что по состоянные на дату оценки рыничная (справединая) спольность объектов изанию, в соответствии с задаляем на надаму, но состоянию на дату оценка, округовано (до тысяч рабоей), составшиет:

Tallings Cl. Passanne insues near elleranne op en

×	History	Pierross repensorement vitament.
т	Земенькій участок є каластровым менером 30:10:010302:53	IN THE OWN
1	Эняльный учаско с каластровым экипром 30:10:010002:52	6 184 600
3	Покроже помениями. Часть замене: вороде Mild и недистроным элмером 50 10:001/002/2481	33 ect one
4	Некомос поможение с выдатренное осмером: 30:16:0018/80; 1238	24 (27 040
O	laury стинность объектия паряжи систавляют	We 558 888

Во испалнения и лирговди РФ (Минексинивращите России) №611 от 25 деятибря 2014 года «Об утверждения и перговди РФ (Минексинивращите России) №611 от 25 деятибря 2014 года «Об утверждения Фадерального стандарта Ошевки «Ощенка веданизмости» (ФСО №7)», но наимно переводания, этотовка развичным (управодания) отничность объекта оценка, определятива в рамкоз настоящить отчета, экспект памериться в гранения негервади \*/- 10% от втоговой развичной (оправодания)) станивациямий) станивациямий) станивация.

Специалист спаниция

Januares ILK/9

ИНН 860314863505 ОГРНИП 315784700084686 г. Санкт-Петербург, Свердловская наб. д.58

Тел.: +7 981 890 50 35 E-mail: lazarevpk@yandex.ru

8. Список использованной литературы.

Нормативные документы

- 1. Гражданский кодекс РФ. Ч. І- ІІ // Федеральный закон № 15 ФЗ от 26.01.1996г.;
- 2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. N 136- $\Phi$ 3 (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 ( $\Phi$ CO № 3)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 299;
- $7.\Phi$ едеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости ( $\Phi$ CO 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 (MCO).

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»,  $2007.-535~\mathrm{c}$ .
  - 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.

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

- 22. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРК-2019;
- 23. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРК-2020;
- 24. Справочник оценщика недвижимости 2018 под редакцией Лейфера. Земельные участки №2.
- 25. Справочник оценщика недвижимости -2018 под редакцией Лейфера Л.А «Производственно-складска недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода»;
- 26. Справочник оценщика недвижимости -2020 под редакцией Лейфера Л.А «Производственно-складска недвижимость и сходные типы объектов»;
- 27. Справочник оценщика недвижимости» Лейфера Л.А Том 2. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода, 2018 год»;
- 28. Справочник оценщика недвижимости» Лейфера Л.А Том 2. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода, 2020 год»;
  - 29. http://www.labrate.ru.

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

9. Приложения

Копии документов оценщика

Подтверждение членства в СРО



ИНН 860314863505 ОГРНИП 315784700084686

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

Страховой полис оценщика



ИНН 860314863505 ОГРНИП 315784700084686

Aspertin

as a 24 . servers go TI -

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

Подтверждение сдачи квалификационного экзамена



Такляфендаваный этретит выдаеть на третода и действоет



130 Отчет об оценке №11/09/2020

ИНН 860314863505 ОГРНИП 315784700084686



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

Копии документов, предоставленных Заказчиком.













ИНН 860314863505 ОГРНИП 315784700084686

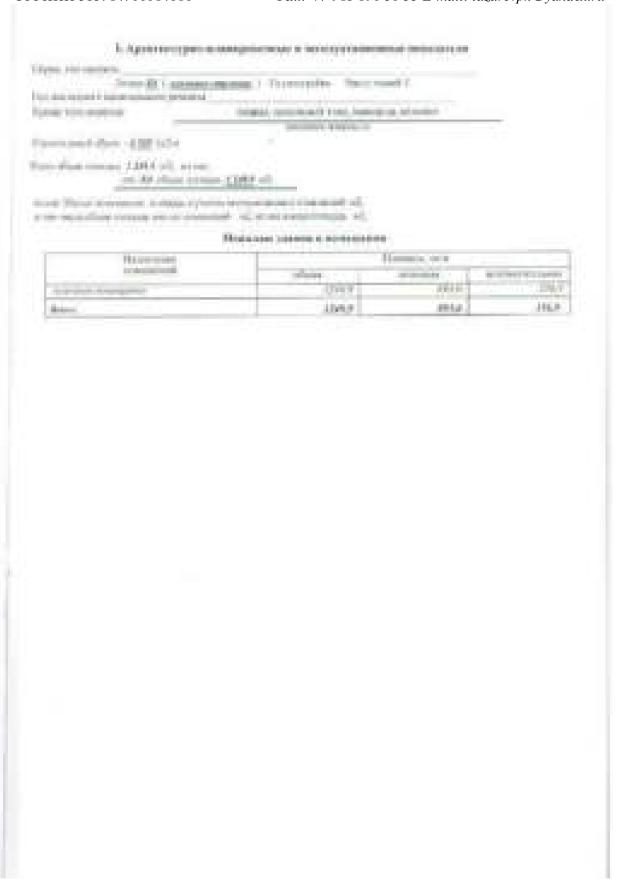




ИНН 860314863505 ОГРНИП 315784700084686

Toccare	CORPORATION CONTRACTOR	ок покращение Меськовой.	of animal
		беразринения иницара	
S. ST. ST.		eznectorii danunus	
Olivery	promitimes, equi	Money con charge	
	Fallon		
	Ougo		
Tre	on Cap. more control	Teams	
	143	CHOPT 3ДАНВЯ (CTI	(AE-KHALAH)
			CARCHINE
		Charles Chapmys NAM	Perold
N/s	143	Fallows:	
Milia	on is seen (seek.)	Fallows:	
No. J. o.	on is seen (seek.)	Fallence	

ИНН 860314863505 ОГРНИП 315784700084686

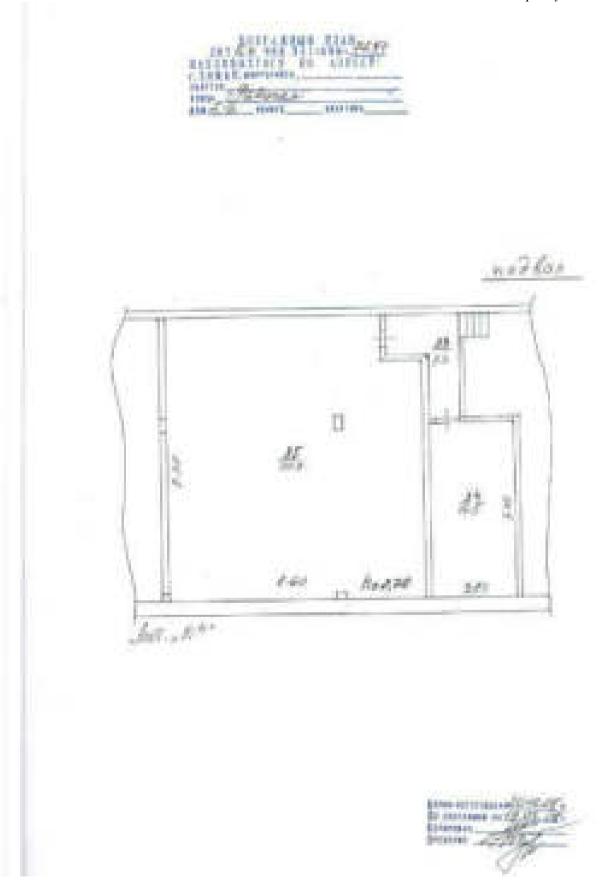


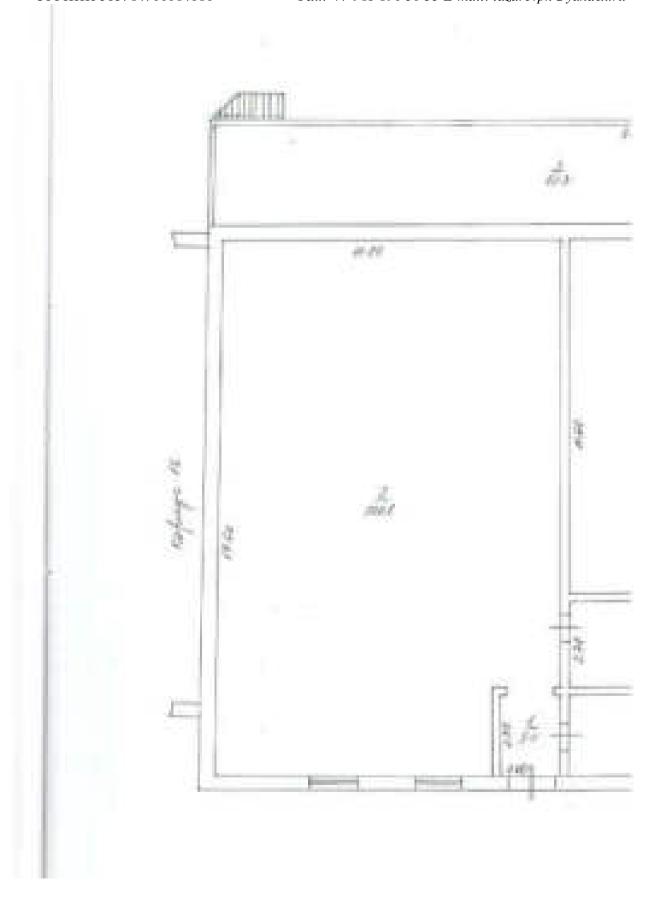
ИНН 860314863505 ОГРНИП 315784700084686

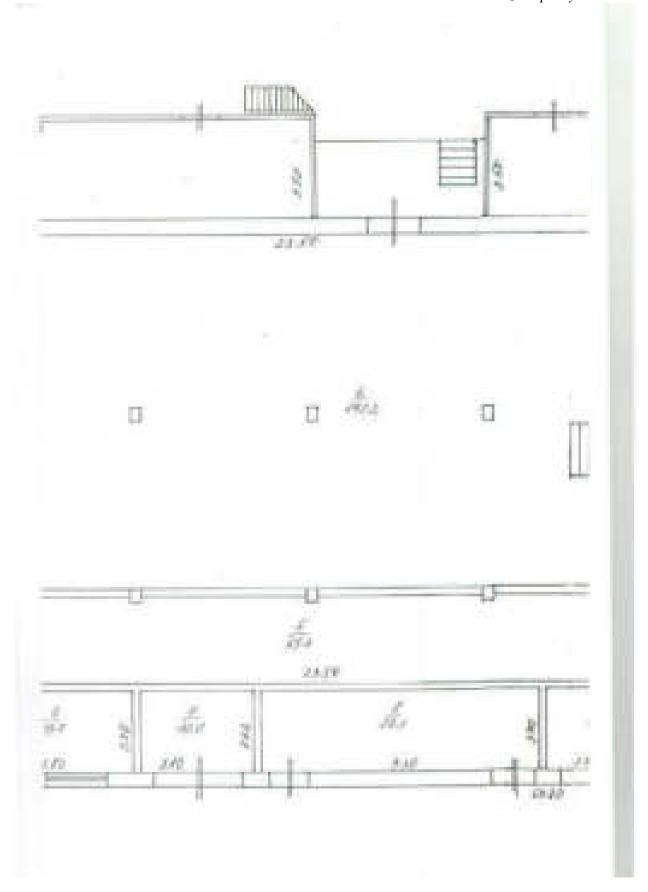


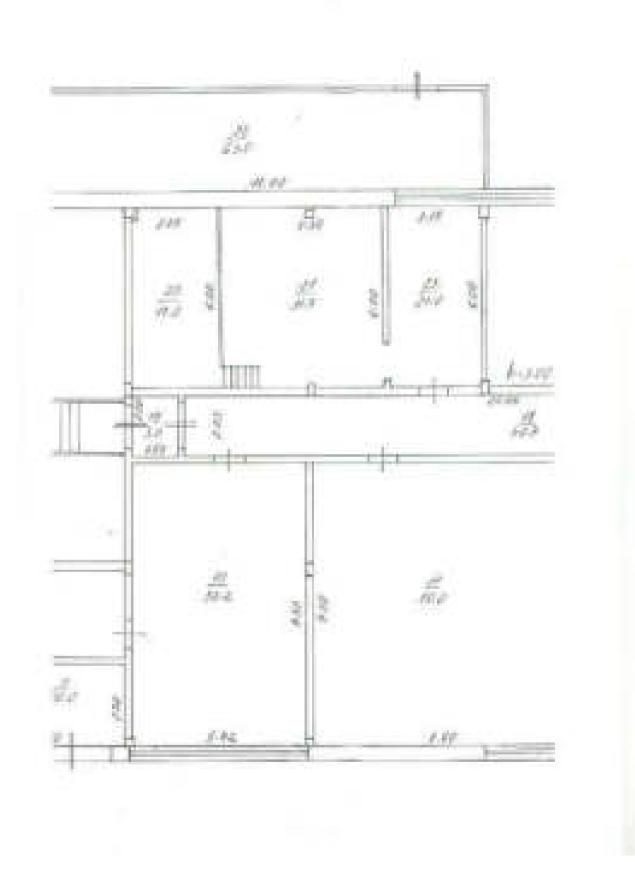
ИНН 860314863505 ОГРНИП 315784700084686

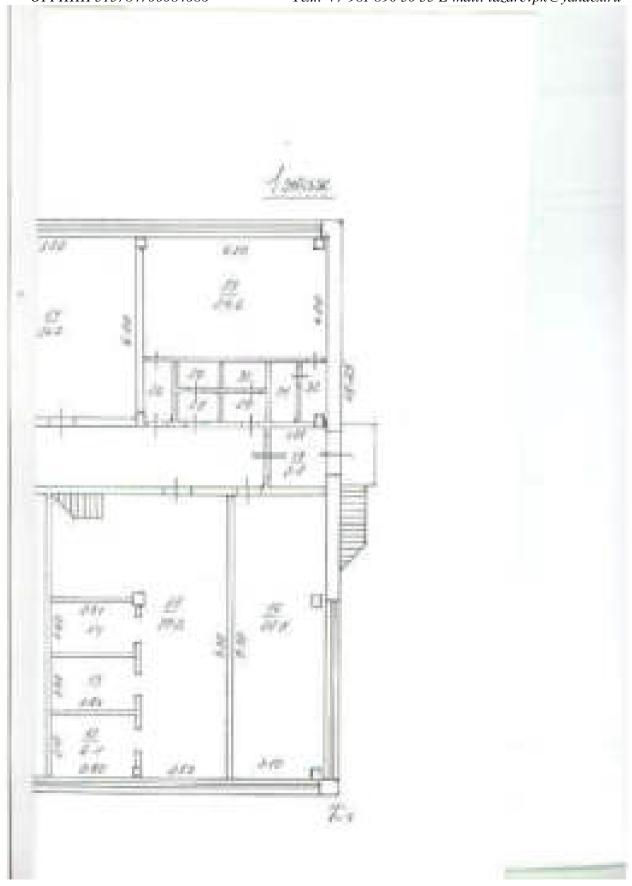














ИНН 860314863505 ОГРНИП 315784700084686



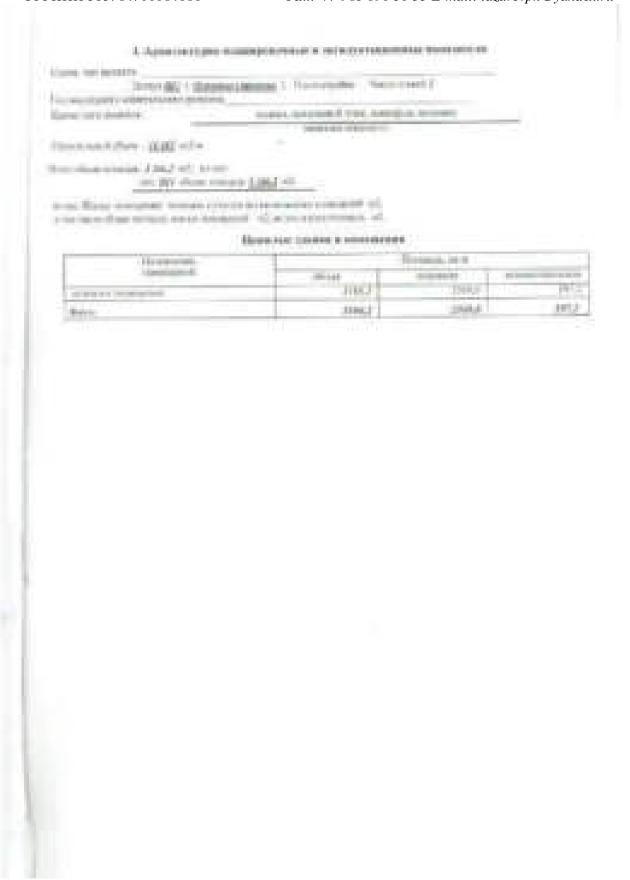
ИНН 860314863505 ОГРНИП 315784700084686



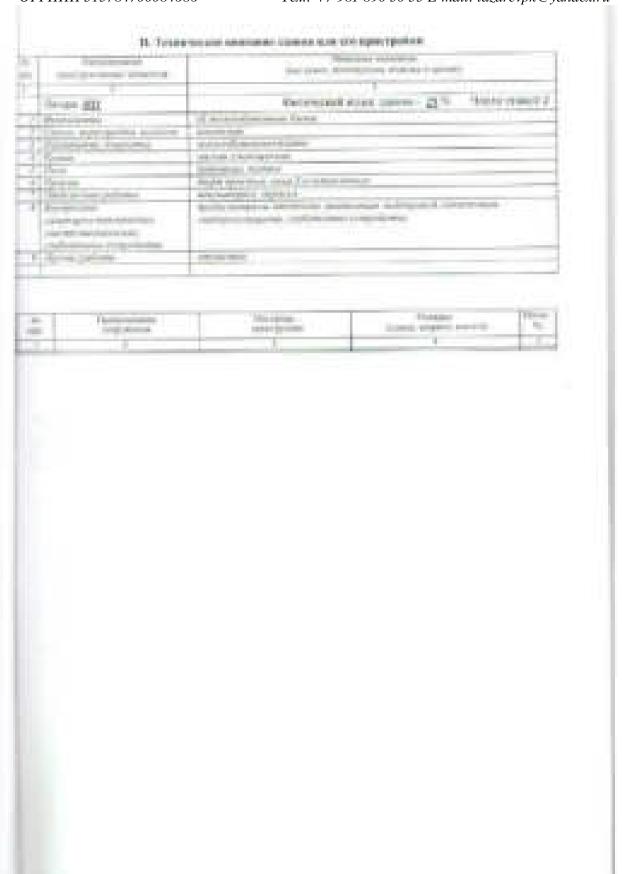
ИНН 860314863505 ОГРНИП 315784700084686

		annead general				
Ottow	n, ponetama, apar	Manager effects				
Palme						
59	Fragor Feprocipy, enterment	lum.				
N/r		in content inspects the Collection	леж (СТРОЕНИЯ	)		
No.		Suppose the College of the College o		)		
No. Dec		Suppose the College of the College o		)		

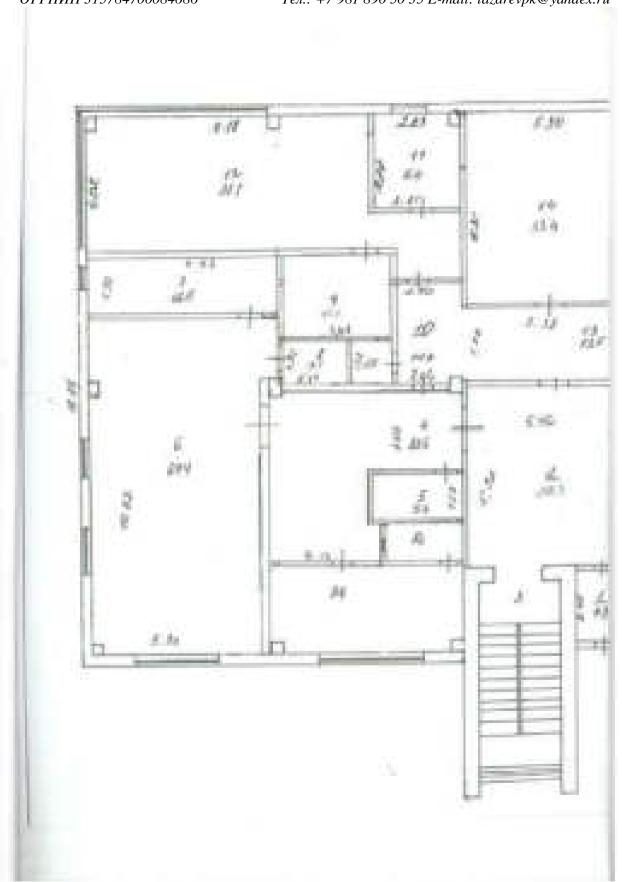
ИНН 860314863505 ОГРНИП 315784700084686

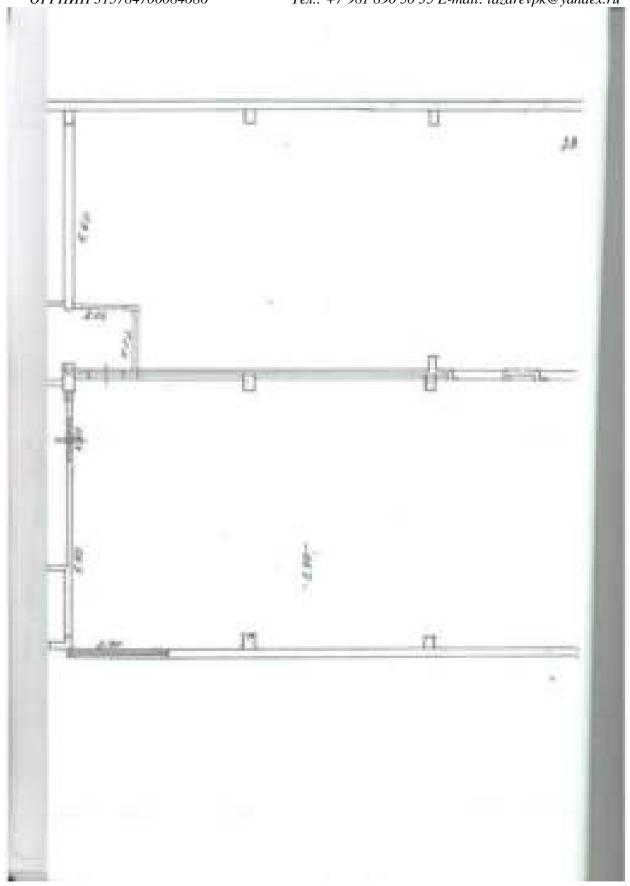


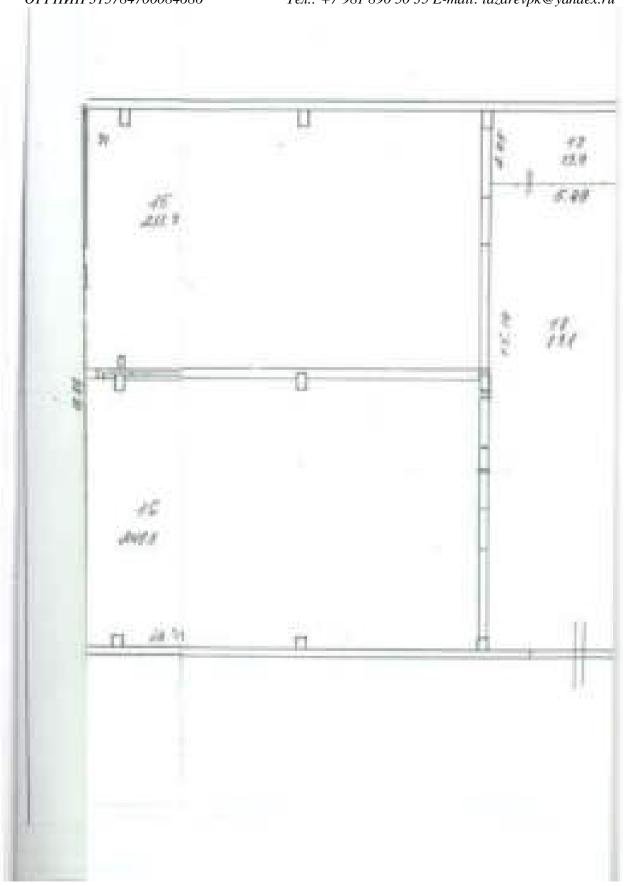
ИНН 860314863505 ОГРНИП 315784700084686

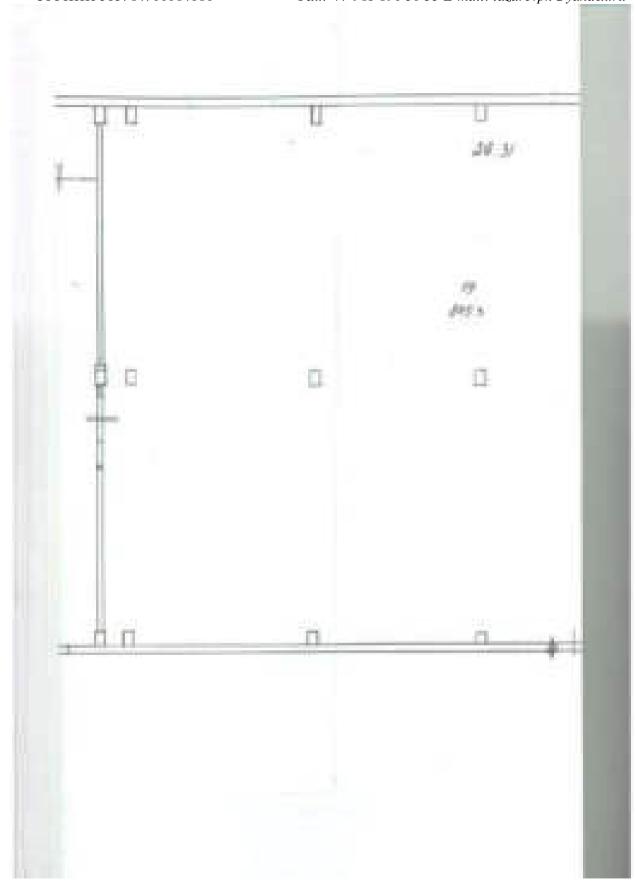




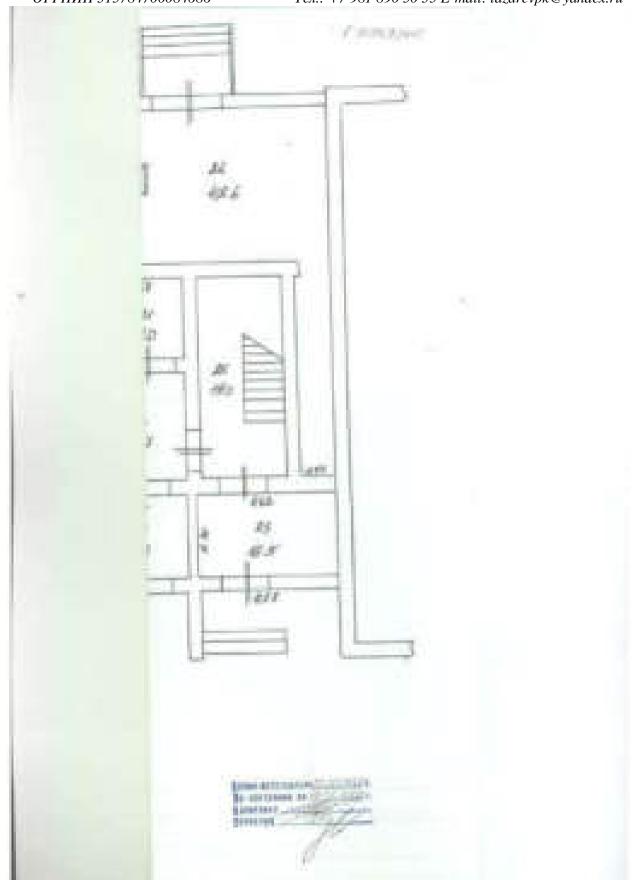




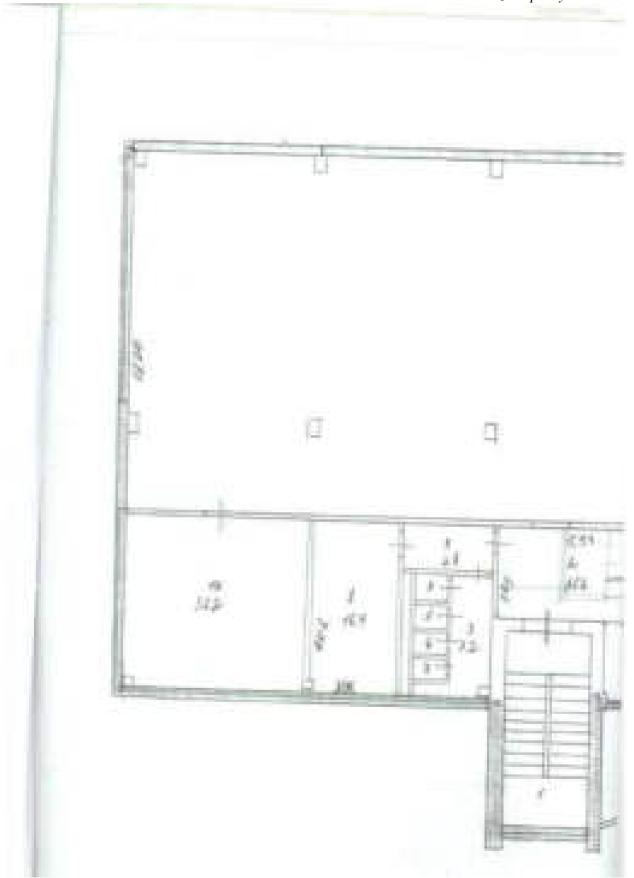




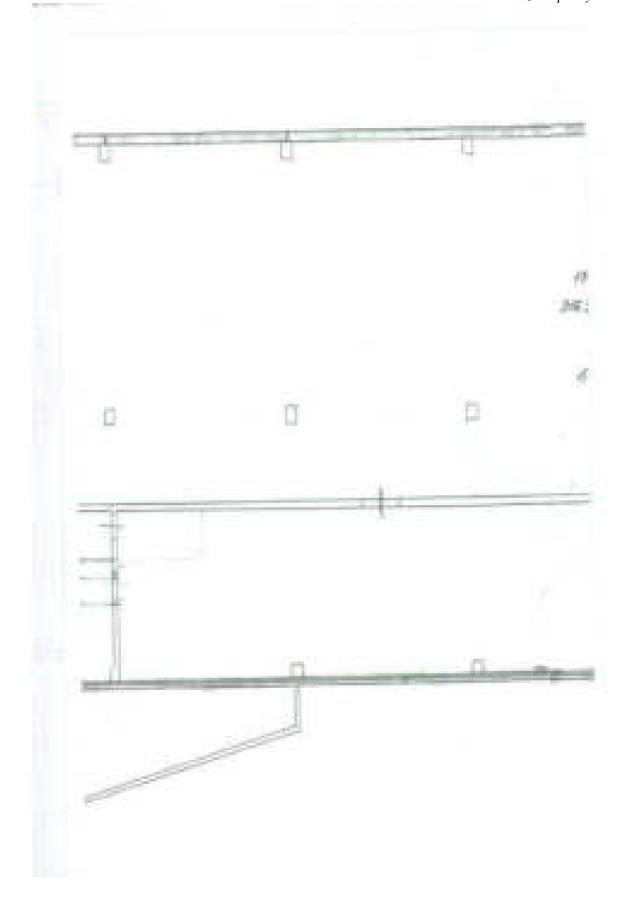
ИП Лазарев Павел Константинович ИНН 860314863505 г. Санкт-Петербург, Свердловская наб. д.58 ОГРНИП 315784700084686 Тел.: +7 981 890 50 35 E-mail: lazarevpk@yandex.ru TOTAL TOTAL STATE THE COLUMN TWO IS NOT THE DRITE MALE SERVICE 1660 600

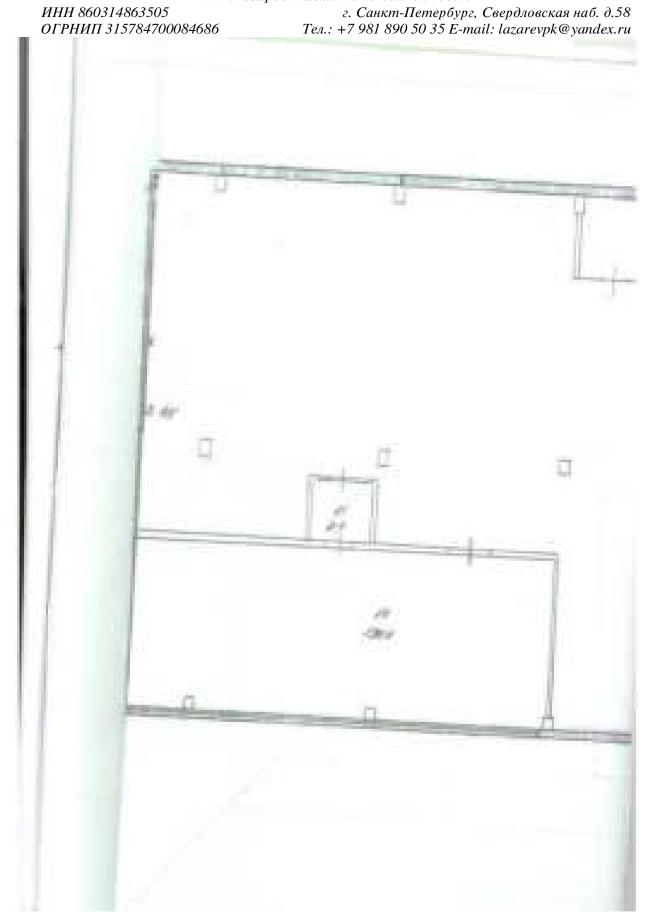


161 Отчет об оценке №11/09/2020

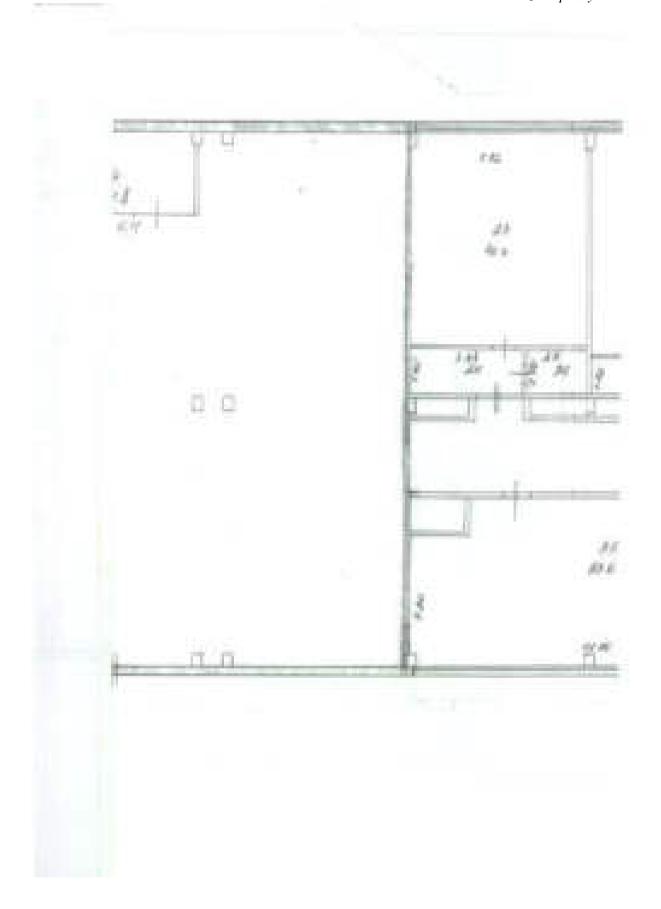


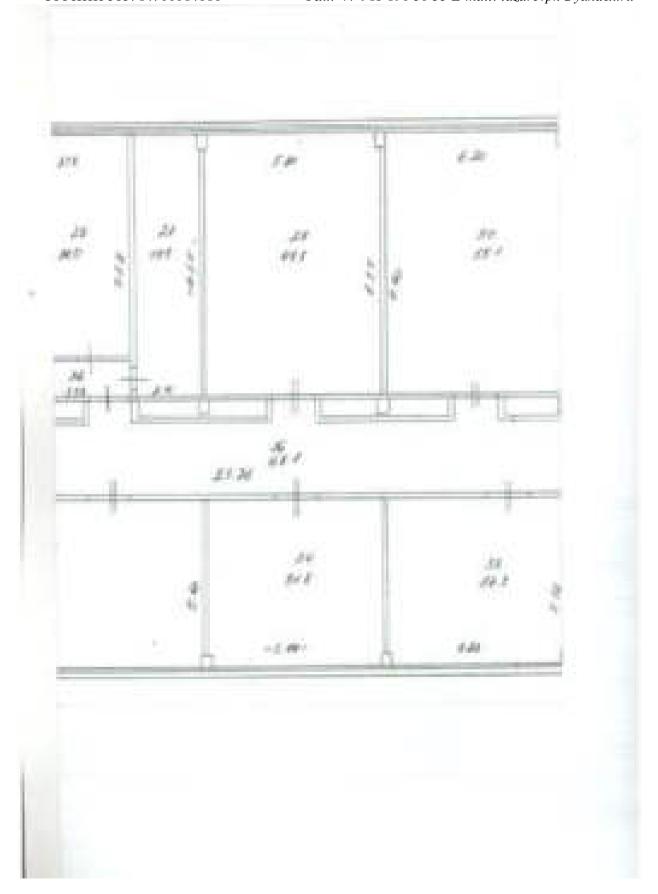
162 Отчет об оценке №11/09/2020

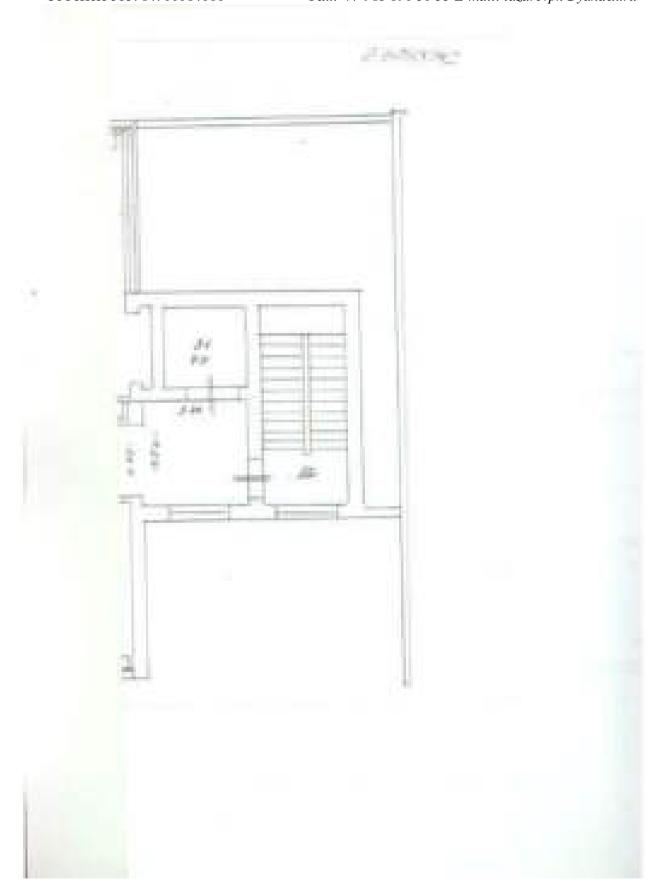


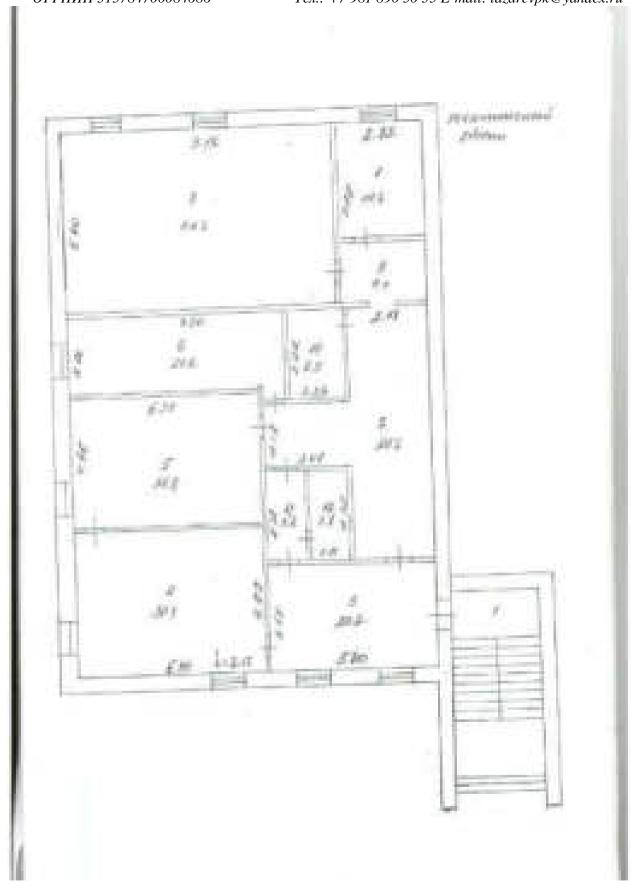


164 Отчет об оценке №11/09/2020

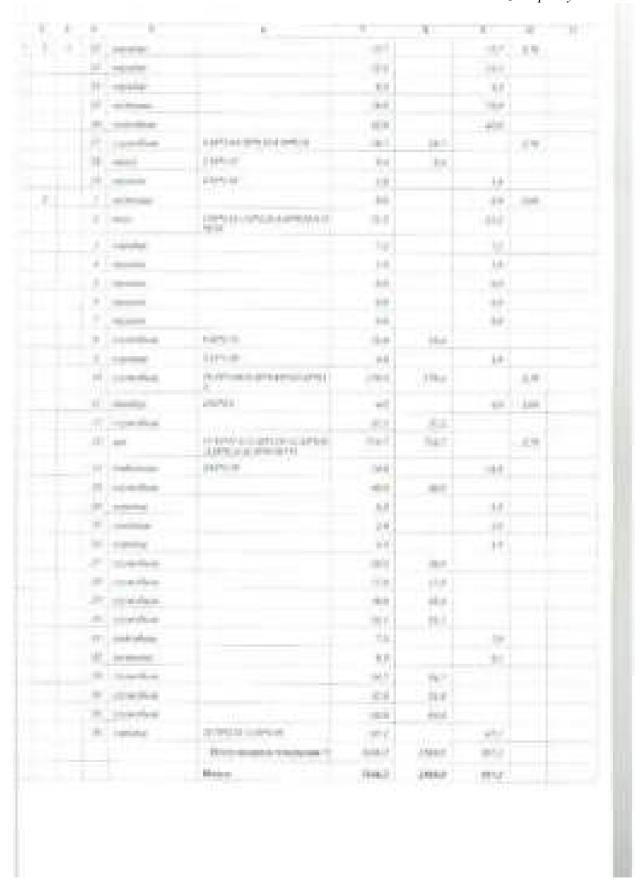












ИНН 860314863505 ОГРНИП 315784700084686

				10	
Here are many non-	2859	165,8	364		
their eriminy (	7.100	2.746.8	442.6		
Monte on many? Harter on absence (regimence)	7.476.7 7.566,7	12064 2 mm	190.6 897.0		

# JETTOROP N. H. 40-29-3

Тициносойн, исс. Санивание.

atti Bospan 2005.

Общество з оправрушений этерготурационного «Управления» выполняя «Пригос Еспатура. 2.7. Варратие паками переставанного фицион переставанного «Управления» «Общественного отрудатием общество о

Общеско е перавочники откомилисти «1006С», а опис Дерогора Броссия Анадая Анастромовия, доборноского на оконовия. Устана, неогруппи и депамбария «Арекантар», а дергой

принятия поставления «Старания», пакончина положений достор Самия пакончина «-«Дагандост с поможение»

#### CTATIAL LIPERMET BOYONSES

- По засомащее детигру Ареадериять обятутка проделаметь Ареадемор на текту не запавален издумен и подъедения споружения медативного определаме.
- 3.1.3. "Native transact superat Sr. St. officer renormals 1200.00 anial con- by 1207, agent officers blunchestar officers, c. Nation, pp. Fubruse, a. Ta. com. improper No. St. pulmontal schedy to cold-officers of the control of
- 1.1.2. Parameter parameters in content of proposated revenues. 20.1031/018/2001/2002, parameters of a appropriate order of the content of
- Объект примен и Объект примен 3 и постанува доттори полутите общинальным полутим объект примен.
- 6.2. Обърга приодел на нечени периодели пресмерти пресмерти пресмертите инцельсова выпостационных собе Варадите систем инистемационного фонду пресмертите «Републиками поравления обърга в применения споравления обърга поравления обърга поравле
- С.З. Образу престакті на положе заділичника Волиции принцірником адальником можерамичником принцірником адальником управленнями управленнями убразиваннями убразиваннями убразиваннями образиваннями убразиваннями образиваннями убразиваннями убразованнями убразованнями убразованнями убразованнями убразованнями.
- 1.4. Объект прилага бразт остановления Аркалогором для наслед можное прилагриментической допутования, в меняти персоити в субщения прилага меняти. Использования Объекть гор, обще прилага прилага объекть при объект прилага прил
- Съзна Объект криком / принцена и Принцения 76 г. менянцину витиминий честье.
- Сконе Объекта принцы I принцыпа в Принционен № Т, комплания воступником потменты.

#### CONTRACT DESIGNATION OF STREET OF STREET, STRE

#### E.L. Assessments observed

1.1.1 Theorements Apparatory Officer appetrs are communicated a profit parameter a n. C4. Дитокори и верхилих или Артицитеру по весу приням пархили на системи У.Строго рабочно этой после menunum (bartopasson) gracia marriera assenzana N-95-85-15-1 pr. 434 mentipa 1008 repuэколомиями завод Арекананняя в ООО «Стребущинующий № 2», с укращим костинен Ейчеств прокрасты на намени перестана бъекско прока деоград.

2.1.2. Присменя на волициные мара на управован полициней (верей, поличение по вень Арминаличи. Причены закрай и перапаси устоба большениях предоставления Стигов и contraction betw. On National & Sea Princip, scores supplied

#### 2.2. Approximations, insure approach

2.2.1. Отгоротория, проводка выполняния Адмиратором условий Дитокура, в чем честа полняния водилия Архиличиров Объекта принца и побос уробное для Архиличична прина-

222. Верховия у Леналиче вийн докумити, наприлож паривиши образок учения вынал достигно, представатия и госторучения учентризм представа, посущения в положения на политикий учен, попументы, полужеращения политики русскоплуком Арексатора. и были, тип, учинения прим постигность докуменны и ошем Арминенци, в т.ч. пыльтиков Дитинос procures a elementarion accommonation obvious factorion assesse because appropria воприменения произ типова в отругору уревые упримена, гистые учредногое (учествення) прилагасного може општаной и сертификатию на изказ завижаваему, осуществленные Арексатиров на appagation officers, spin pulseus, scor proper sects patternature received informations верхнятий в организации закон рабочники Архилитра и разлития филики, шини отметы в депальное говом экс. рассмиранию Архимиров приложен этом и мере accommongonism of Aproportations, name total newscall Aproprings

5.2.5. Применять в Арменятеря ибра ответственности предага-принение счетаей в Диспера.
2.2.4. Органузация, деная права, придосейтренные Дитеором и действенного приностично Российной Вереральна.

# 1.3. архилитер обидения:

1.5.1. Правите. Объект не всту притов передени не негувае 7 убуче ребение пият в дате spreprintees (perceptation) greater employed investment to 05 to 16 f or 424 applies 2018 hour. законувания между Арминистин и ООО «Серейлиступным № 2» в институвания ин инвыполниции, в компоситурным и п. Т.А. Дичницы.

232 По меркоу Арминализия велиментичных представлень экспления описаниям. recommence in 2.2.2.1. Developed

2.1.3. В приоб извет собращеть. Объект приводу в инфинационный симетельный обтомовил в согластический сумблюжим дойствующего, посощительство Procedural Фолеровии, распространисировся на земежность Арекатира обизимних измераци Бакобальста з боскатиле насчения дистрировал в учени перевя пользание Зблекое деляю. Тре первотвление свой менениями общиная правен такова бенениемого в урежей первы пред пре ребот с эмромборомнять в морных произволитель, а побым услением, пребраме, оборудования, вереничного місточнице попичнений опичнене, в теле обывачени причне у name parameter and operational the comparement amount, when propositional энцианта им заволяете работ, паналась з вспохостью пречества преза упречил. Артериц област обсудентально. Област процен продучения полицентурниями почентурниями пответи таку accessed marries or access occus and marrieds, represent operation operations восковательного прим ответственного за претейственности. Воскователь в придовени мень и дисти учения пользования до поличности Ананализация додинатирования сливатирования и должно поличности и вотпринта Дотанра запречен, буровы или открудован и достигалия в добой пастя Обранта greate a soil officero recommente, in economiente chemicano transposano que trata sere se appeared pagewoless.

Appropriation, or secur constructions to regulation (Commissional Springer Springer) Пентиционти при отриготичния Денциприи свой дентичного в принятики в гляги и этом крем. пострытие или салиния важе саме саме или. Пре чим денеринения и плания объека верхня ил Applications.

3.1.2. How manifestamentary, compared to the recit of the contraction of the professional se-Общен долж с попетеровам органа, нем не опремерам айментам manufacture are accounted as recovery

7.

ИНН 860314863505 ОГРНИП 315784700084686

- 2.1.1. Нашиства, ина, опассительных, за общее проторизациоризе сострение Объект менции и придолжеть Арександского онответствующей распорациональный инсримен не опаског актого честву и лите порторизация. Дискетра.
- Силирования воходи, артирати пому в другае изверяе в интегнения и посмей 3 Дитегов.
- 2.3.7. Та заий счет пердержаеть территерии Объекта пропри и постоящим описанием положения достоящим проток проток проток проток положения достоящим объекта проток и проток п
- 2.7.3. За досій дому задажентя, цетовор не пломед-реперемення противницов'ї не выше принцепрорадів, бастана й підії столідня се запой шетумуваться Архіоногор обмерутия согдастить і Адментировати подов опродоваться су учени подов обмерути подов отполен.
- 2.1.0. То тося сим претоворить закатарация режим объекта просед в трен, устаноснатиля допущимость наситерительностиче Российской бизарушем, продваряющим установ. Архентациями и пред начал за то приложения из ответствующей из Н. Предмертительной инструмент дей по приложения допушем допушем
- 2.3.20 За зада стоу произведеть черзанд рессит понещений Объеко просам, устранеть понециальных причиненных Объеко процес в процесс или поставления или Арексаторум, тое попричине велима, реприменным на Объеко процес Арексаторум или понециализа от планите велим Арексаторум.
- 2.3.11. За свой разгочеств растице из пробество Объеко приме записа записания растуских поинтрособления и тору в объеко портособления и тору в объеко портособления и тору в объеко портособления пообращения для бупоречениемия при почемення Объеко примента доступности доступности доступности и тору почемення поинтрособления доступности доступности портособления почемення почемення
- 2.7.13. На приспециях вересказарние и переоборущения в Пёдали преши, в том чести, не не принежняйть переска первым пострукция в переоборущения обществения инше вли надавления принежнай двержен ная постана реголиза переоборущения поста в приструкция, реголизари, реголизари, принежная пострукция в предоставления переоборущения поста в приструкция, реголизари, отпакачен, компримайским, выполняю в професси учением и постанами общем. Выше принежности постанами постанами реголизация в др.), нашениями посребностичен Арминентов интернационной.
- 23.15 В зайов предо биростине, и быздателителя допрово на Объек произведения Аргентариа, и полне придописание произведения на полнен подписание произведения на полнен поличения полнения.
- 2.5.16. Песлиция, не вопрем, чек за прес зениц, наябщин. Администра об стеме от Дениция в авриция Общей записи. Администра на осутовник представляющим от мух премен парадите и осутовник полиция от пред прементация и осутовник.
- 2.1.15. Изы задобноснови Объекта предал, не съей счет поницировани порежиния брассилистов недоснова, усрощнения заправние Убъекта приме не принципент с предеставление и иго определять парагатеризорием и иго принципентации Объекта допала и не принципент и рефекциальное измету, и порей передала. Ода исполнение петрет Армератеру дое принципента. Армератерия объект реберонал-приме с поставлен Армератации в дебо бес иго поставля упремення, могательное бот время из возгородной Объекта преста.
- 2.1.0. Наста статуранскить за имень работнения и эпистемняй, заличае пребывани на приобизувани предстаг.
- 2.2.17. В поднак приводнения Арисципарной жаста оббараторны выплатационных работивной общенной выдачие исих негодокрамия разрамента для предоставления и истоторизационных работивной и истоторизационных и истоторизационных об первый бол трационных от первый бол трационных от первый бол трационных от первый обфарационных от первый обфарационных отполнения об первый обфарационных отполнения об первый обфарационных общенных об первый обфарационных общенных общенных об первый обфарационных общенных обще

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

предприятия, и в сотрае кранистроповителний присональностье достроностье Арустатур обициося в престо об'язия эксплуация, предприятия расправа расприят и убущений обициося оботать обициося обициося об достроности обициося обицио

2.3.18 В случае посейства веспектирующими организа история на Арексициями за наружения, путаниза Арексициями в процести оружениями вы связай регенциями с посещных образу венециями и сруча историями по сруча и станува по среднения и предоставления и предоставления и предоставления и предоставления и предоставления предоставления предоставления предоставления при предоставления предоставлени

3.7 Об Во оклачава срока роботник Доглеции. Арминарод обисие приметь опрек и повобиваления. Объекта процек и поправотк, ист. Арминаров на негодние поставления раз проце доботние Доглеция и тельности, установления Доглеции.

2.1.33. В поучае возначения и Адмиципора места налиципова ублашения и Долгонци его водих регичения вироской перепления изделения для напролитиве общения убластиру. Адмиципова Адмиципова убласт упостоями общен упостоями. В общения упоставления у проделения у продуктивности у продуктивности у продуктивности у предоставления у предоставления учения ответствения учения ответствения учения ответствения у Адмиципора.

#### 2.A. have short water square

- 2.4.3. Отокулься от эксплуатии даннира в переспа, установления действуетсям притимента Россий в Остандации.
- 3.4.1. Озваеть ЕМисти проции, как и заптом, тех и поставления, и предражде бат предраждения поставления поставления бразования, при техн. Арекситер обицко направлена поставления и дабареждения.
  Арексительной инстидента УОрекс реботива доей с датах распечения соответствующего датемара.

#### 1.6: Aproximing no mount reports:

1000

- 2.5.3. Транеть інсримен профицион резильняють за Объект архиды перьяться, играничниковання, почета перьяться почета почета перьяться и почета почета перьяться почета почета
- 2.1.2. Разбироваться, венятиря етчуждения, приделя ідницав по Датиніру побілки клюмобрам, в этом части заступних прави дамера, меняти, приме цемера и (плавиней предусмений) каменая колькованнях объекта (плавиней укращения), ромен применений.

#### CYATAN'A URBA ROTOBOPA DOPPLION PACHETIBI.

- 3.1. Архидния язать за владения и положению Объектом принцак установления и режере 7/3 000 (Прила вельдания мого законе) доб. Об вок. за насеждурный могов, веричие 8СВС (28 %) в размере 82 500 (Пригодиция удел надачи наполну роб. Об вок.
- 5.2. Арекция скать за положения Объекто приход указания и 4.1.3. Дестера, катагания и акта порядки Объекта арекци не акту примен перадочи. Вые располе Сторен проченией и Велика Опри на объекта и применения применения.
- 3.2.4. Оклата за рединя наподарный весна пописнавни Общести дрежда, уписанця в н.Г.; Ветабра, финализация на посрящ 7 (Трек) добина доей и десы вередице Общега прикла на вступриме обращена.
- 3.2.3. Вомероватация и подосужением разлице, в тое подле овением и производиме котроновательности развице отполнение производимент не территория мого выдожное убласти архидителя ослочности и дополную измен и полноважения Архидалиров и призонения дополную Архидателя и постолняциям отполнениями различно и учерт.
- 3.3. Домирациями, желет приме настинето, Армиратер счета не нечинении дополнениим различно, оченивных е осущениями Объекта предпаша, предпашать, на сестинении Сторог и знеге с пообрании теми допускости Армиратера, исторог подамно стале Армиратера на мощем. З (Тряз) неографиям допускости с допускости предпашателя (Тряз) неографиям допускости с допускости предпашателя (Тряз) неографиям допускости предпашателя предпашателя (Тряз).

## CTATIAN AUTHOR TOTAL BUILDING TIS CTOPON

 Същни запре ответсивания, предстанара зебезания настипационная Регивация Ведерира, и исключения осуще, предстагращия засстания Десокрет.

The Control

- 4.2. За пропримен переток предоставления Динеродически, почет право, попреболать от Архенитора успать пене за выправе дали прогремми и ресоврета. За 50 км расции, доказать, веть остава процеста, не поставления предоставления предоставления предоставления предоставления.
- 4.3. В случае прирочее уписы Археориции археорий влаты (о. 5.1. Дочноря) із пишене «Съте пли частичній в базаї втоградчих археорического ресколи (в. 5.3. Дочноря) ізпишення пли напичної Арсеорицичній періок. Воз процеорического умережения Арчеориче, преправої допуск Арчеорици, его работнико в постанням на Объем проце до полите почишени Арчеориче.
- В запессуван на убыти, записныя в примення примення примення запесамости Архентуро, Вступочние павления за изволяе, без правозники яз неосходителя Архентуров. Архентуров на неров, пребитать учениминая датера этомы применя симы, установления в в 1 г. Договоря на перект примененияминая датерах на Объект процес по применения, установления пистивания пуском.
- 4.4. Аректорическое на общее ответительности: за подосочения Общеет приеди, поторым были отчествен не зери определение. Досумара, отчетителя в вигу проеме определе и задаче были ответитель Аректору, пиби резимен были были общержание Аректоруче при приеме Общеет принца.
- Коль Арагентар участного Объекта проток по от непагатели. Арагентариях управо истрабовам останальной убитаем и распертиеть настоящей Договир, в ворядие, произведенным и.Э.Г. Балагера.
- А. А регологите и Аракция разования на Острону, одно из объективности и постатования на поличных ими постатования объективности постатования пост
- Вза вознаватия СКъндов предас добина байть (поступна заприменернаванной службам понезакращие рекуля и добое презас сучен.
- 4.8. В случал поле Архадатор не возвратал добе зачиственням петеретт Архадирения.
  Обысе проток. Архадатор обном учистем Архадирения интерес помуще разведу учистем в т. В.1. Дотокру за направления придага (Моней дотока.
- 4.9. В случая кого Арекситер по получаеми действия дотнора доходом образом на малителят поим общинаются до предоставления Община арекцая от принцадаемиров дое или претьем поционающего (малителя доставаемиров доставаеми доставаемиров доставаемиров доставаемиров доставаемиров доставаемиров доставаемиров дос
- В таким опучас Арександева Един места приографизационного таких местального (ословия, почено претига, приографизациона, удажения и герренария СК-кета претира в его утакумацион без компенсация иле стоковскую Арександру. Арександру в пакум случае обязующей компенсационного Арександрии иле стоковскую посториционных расского Бранционного на поченовых драгового во заменя и утакумацион трасот мужнества, в права на устронения дляшем иле устронения.
- Теснта наустейна му Договору на полобенские Арексатура се выпланене обвъеговыте на Договору в устранения допусацивам опрущений;
- Турования в постоящие мужем объеми подменяемый от ница Лубносодителя Объеми и и принятиваний инверственнующих «Туроворований изменений Баксов Баксов Баксов (1884 77 1824/252)
- В випосновник и мощенации организа Деници, в дартим, вс предусмератиля Дениров: Спарам неет спистивниции в основнения и дайстроння местаниза №2.
- 4.11. При управлени Аргилични объемнитей, участания в п. 23.7., 2.58. Детокую поментической положений информационного у Аргилическа, а им протрамен объемы информациональных менти-мен
- А.П. Основа рерозовае и описаналное рбители, априлання в републите описандичеся или придажения по детемора, описандамных на очет описандамных организации объектом обществляться и очет объектом, организации объектом обществляться обществ

٠

СТАТЫЯ А. НІМОЖЕННЯ И РУСТОРЖЕНИЕ ДОСОВОРА

В 1. Постоння Договор может бата домення могуворутут по согранения Стерии.

В 2. Аректически мунен на непоравления герман становкого не домення выпушения

аттира, и Дитину уталиста прирашения с меноста портине закого изоне Арекситиры в приме.

E.L.S. Histomorporum accommenta Apricompine (Pricela giouna (est miles) or an incressor-Della contactioners in J.A. Riccorpt).

3.2.2. Образовоеми Объекта предлег (ет) честой баз феданцион оставить Ауканскатим, от польточности передлег Объекта претуд побъекта) претуду претуду претуду.

8.0.3. Управления Армератория Объргта прилож-

Ног управления Образа афекца в може выправного Артингария установ Дотици-

электроникая усущиствовые индивидент эксплуациин Облавна провода.

наябрациям произвения влитевоветельной револице ревой, с сильне принципам Объекта прицег в герментиками українськи вля в обстанов резолительно обстановани или українським манеральность

A PROPERTY.

умунитель эксплен (полименный компутный Обыли долька.

 - рефенентация (ситем 10040-им разрушний) периоторуще учет (образородня), по ин Орисци пистом, попрастия), потавляюці.

DESCRIPTIÓ NOS ATRECISACIONES A DISSE PROCESSA ARRESTA ARRESTA

 -піротрожути, замущ, зачатеця свотом воносном з теля анализативричним енеров, невонорнію укилом и мінистимимий смотрочних в запасної Обічній цинскії.

SHARE THE RESIDENCE SERVICES SPECIAL SECURIC

medical belongs.

5.2.4. По высочии Армератории принция услуга (п.Э.), Доскора за посточно объеми напримента и (п.О.) на почности разментальная размента (п.Э.). Доскора (перестан) при перестан и принципальной при

3.2.2. Приборание Арминатурне верхионеромии и перенборудирових Обижни динециа, реготоруатили и другия выпускать работ, пакажения перуобирования Арминатурна и пони принценером и другия принценером (принценером и принценером и принценером (принценером и принценером и принценером (принценером и принценером (принценером и принценером и принценером (принценером и принценером и принценером и принценером и принценером и принценером (принценером и принценером и при

1-24. Парховия Арманоры устовай, проружитровных в. 2.5. Дитовия.

 Настинент Догова опшен бата респрават не пробивание Арминенци в кортан или Объект опшен в сису обственсита бег то вене Арминенци нее Арминенцион об сисиненци.
 по причинате или исполнением от не профиненци.

## статья асток действии договога.

6.1. Дотовор призовется заключенност с жего от подстойник Опроложе, и антигратнепоражений сред. Прим и объеманием по Дотовор дошниция и Опрои на рами мумприрования (республикам), произ междую понашения № 00-10-00-1 от -00- из гебра 2010 нове, инспираменто между Арексиориим в СКО «Опробликамучения № 0».

4.2. Не эподом чен за 30 (Праводки каженарное дова за разо запичное крека действая Договра, реализации в н. 6.1. Социна обимно гразорятись пообидения действая для эксприя Объекта предом.

6.5. Лес поточнико проме Договора. Детовор синерацият техня действик, и Арекципур эбокая попромуть, Объексодителя Адептирация и порядке устаниванный странай Е.Дитикра.

6-4. Основного среда, учиналение и л. 6.1. Детимур, не монивовария Старова се монивова применения билетельства, учиналения в Достатря в полоти объеки.

#### CTATION T. HOPAJOK PARFERRINGS CHOPOSI

7.1. Все сепри и развессивам, асторые могут аспалатую можду Сторгамия ву Догомря вод в закот к зака, разращения прини пересинден в закот и разращения принима принима принима принима принима принима принима принима принима принима. При стору принима принима принима. В принима принима.

7.3. При на упосударением петрот и разволитей пром ищентеров, и принципално претиносните порядка плинципална из Дигинра все в дале и сил, и как моги, неменципална изп.

100

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

носкольные, городиличения доктрородичен мога пеработродического, токой отор эксплонен разращения и Арритромоми одна Минискиовий обществ

## CTATULE ROPEDIC SOME CTA APERCHOARMOLD BOREHUBBER

6.2. Воздат Объекъ фекса неукрательного не недале поливане ули преме преме преме предостренительного и п. Дочжера В мех преврияння преме докуме Дочжера Арбација общан необрате и передоси Арбација общан необрате и передоси Арбација общан необрате и предоста у предоста об поливоване и предоста образачени и передоси и предоста об предоста

Персона СПочеть провод обращения вести эторит ИПноста продос, дета полносния отпруту можется догой филоториту околчения воздатил в гольгования Объектов провод и почетория продости стать.

Сторова посуналния споряжения провищей ветрии Облоги принці.

В.2.1. Не поздава, чем за 13 «Оменцирам», законоварных дей до дела принципалная Даннарда. Почення обиснений поливова Арт поницира иго составник, законова исследавание уприменяя (деле и обиснений и обиснений

6.7.7. Аргинациями, не наприм В писто пакондарных доей и даты составления доста опаконда общин возработь Аргинатору на систомании (неплан) распал на редунения национальных учинавами в Авто почения. В ретигора общения и менения В Ориго напользарных данё негознати, распала распал Вине Арекциятар и темпова З Ориго наполнями доста и возращения доста при наполнями распала учина наполнями и почения распал учина наполнями и почения распал учина наполнями наполнями наполнями.

4.2.3. В генешание выполнятель, котпрые возначен песли веденициих Арга генера. Отпровы основную с основную светьмЫ рычует на регранение данных перестигной в съответствен с процедуют полицений в составление с процедуют полицений в составление с процедуют полицений в составление ССС Деневари.

4.5. В цілна отказа признатаря от участву в возможня ім раздани Обывна прицав и ретезницивня дого присна-парадом, небо в дружи подобищиния Обывна прицад до запримання веза прина парадом, в дала отпустова Арекценцую в дляу плитедня срока прида, устанивання в п. В.І. Дотокра, Арекцендичка перина участилиструю з пинал. 13. Н.Г. радиненням парадом Вилиманням Филерация приням. Обывт придам в принямующими парадом, наймущення филе отпустова Арекценца в исто приням перицами Обывта цинка.

## CTATIONS, RESPONDE SCHOOLS

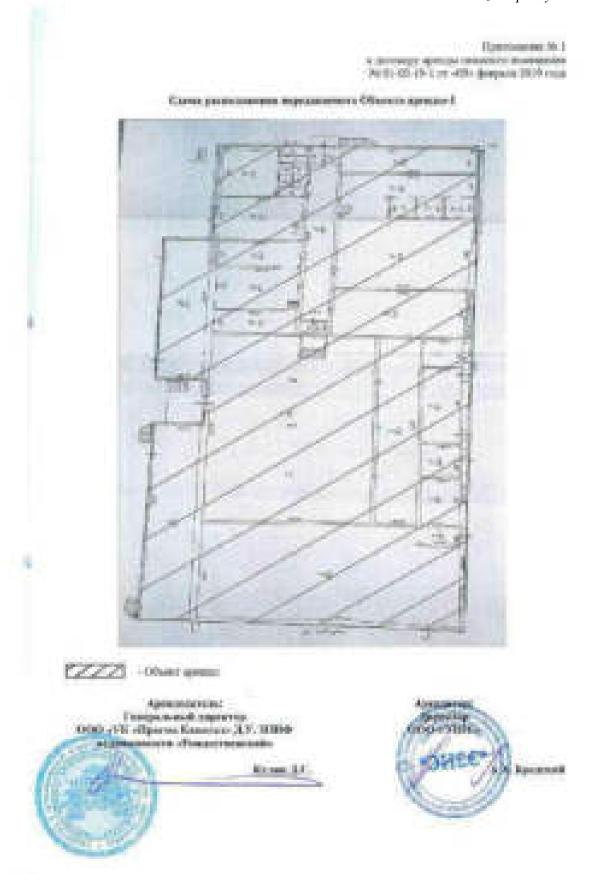
- Икультов Договор піскворт в УСТреку заініветерік, іншенте ратор ісредичення опір.
   Овет зереновує заседного У Арекаціянськ, морой у Ауміратіда, требя у спіциваторичення зереновує Арекаціянсь ОСО «СДК об прият».
- 4.5. Любью етисический фидеосорием з Даниации действенный при уклании, чени нам очержение в эксплений фидео и полишем Опримем вли поднивами учественнымими на на предправлуемия Сторов.
- Вое уческование и конбиское и рачила Доченфо должны пладивалими. Сторонные пруг пругу и описанизмой форма.

Супрова положения, что развиния в гото ВІ Догонера партов, акомента адресния на Винического настеплитирован. По теализоння адресни берег экспера радилацая Сторов во некролия, напочник с непознавания Догонера, и том често — непочником проточнициями писти, куробных и доучествення. В изучествення Сторова на управления адрест вом парагонизационняции оченая об получения нее пороссиональности. Сторова, акторов построинный далагими, в тому побликоромирования учественнями подличения обращения обращения построиннями далагими. В тому побликовающими нестроине.

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

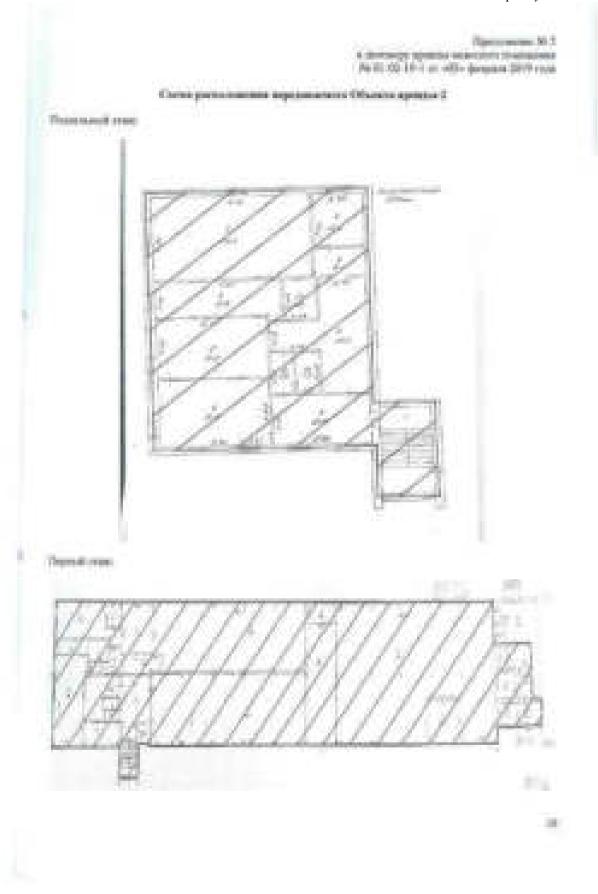
.





181 Отчет об оценке №11/09/2020

ИНН 860314863505 ОГРНИП 315784700084686



ИНН 860314863505 ОГРНИП 315784700084686



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



100

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

Копии документов, используемых Оценщиком в настоящем отчете.

# ЗУ, расположенный вокруг оцениваемых ЗУ.

	WE BY \$198				
-	Description of the Street State of the State				
Children on the	таковини рисстав виниванного и «Колбария» виниванности причинуван вини объекта визавайтеляту висст во распроприван КСП, 2007 г. подоржа ченивайтеля папада				
Bosowa d regress					
	and the second of the second o				
Sex No.   Prince J.   Birett-intenance	arts 2 . Built printer Brest better better				
MARKET A MORESTONAY					
Numerous every	Pric bit (MEDITEC) (ME				
Marking Strongs	The state of the s				
Honey recommend only to in-	[140 kil/sit final];				
Зэлгарийний портрани навра	1426266				
Face granused expansional period.	parameter in contraction of				
Aque	Companies (Ferreironae amortigo, particular amortigo, particular amortigo, particular planting), particular amortigo, particular amorti				
Homes	PN - Shale				
Faye (presentation) 25-5	277688				
Lagrania majo parte de la procesa de la proc	permit respectively.				
Екрептира в попри обътоти и принцинети, и эторых объемых объем технология	THE PERSON NAMED IN COLUMN 1				
Кара принци и опера Африсанский Аналом. Экомментик	JANUARY SURVINORS				
Use product in automorphy officer of accessment for a prior for appropriate loss decision transfer or accessment					
	The state of the s				
Tychopoleanud processors	STREET, STREET				

ИНН 860314863505 ОГРНИП 315784700084686

	emm protection constructs of	
Recognition of	promplet had alleged distant	
A STREET PROPERTY.		
	ACADAMAN .	
Ter M. Regel J. Businessingers execute in recognisities	order Mensione	Buse neres account
Sicreminal energy	THE RECORD FOR	
III was a second		
Encorpse ottoria:	Note annualment species	
Corpo propriedo acestro como de interesta	Да гробоворево в монеропов шими	
Deposed compagnets beautypt:	Known Khar Operand 5:55	HHE.
Calculated in project, acyclesis influences in off cooper composition, officers to a particular content in optical con- action content of factors.		111111
Сум, волим и поли, чето развильными ученими можетура на жере подтержения развитьеми и ураспиции отвере у долибрение установа, на полить управления подражения на отвержения учение учение на водим применти можетурами.	******	
Водолого и пое что возраний преток рателический в претоко полого поетоков об- шева, перетоком поетоком претоком инетоком поетом разделения в Рессийской Водорогов, острой пере	(Anthony on Angelogy St.	
Cycloteas of citie, more entertained tractions processing at Episopoli (code) et alemanismo specific period (compatitional), accommodate processing accommodate, accommodate.	Street outstand	
Carpone - projector quantum 1417 ppr (1780) - 1881 ben'n disper	a design of the Control of	
Смороте и расписаналной починали учинали в примера подут однас в починали получия и мерета приме возможна примерам	(America in Astronomical	
Particular Comment of the comment		ACTA MEN
Department programs		(ACM 168)
PORCE SHIPS BROKE SUDBERSON	900000	property English

ИНН 860314863505 ОГРНИП 315784700084686

Congress of the				
	-			
Ser W. Person S. Street-managers		Managemen	- 1	AND DESCRIPTIONS
enal pair as despayable transfer	TO AND IN			
Lorenteen manifestation		Treatment of the		
CONTRACTOR				
Named Arms and sery (Party)		estatedari.		
		HONORHO		
and contribute where the expression was a dark  as come in the first that the expression products  figure and the come is not a discountry products,  where and is not a contribute and the contribute and	-	elimeter.		
	-			
ACTION OF ANY DESCRIPTION OF ANY	10000	HUTUTEN .		
Tomocratics of observe technicologists	Cherry	rofi educatic accum		errores benefit
trafficial emiserator	origination origination originates on originates or	mat terminagence mat objects under construction of and reclambian for gone I account on	et ditumbi derivated i der proposi Richard de	ополном меня скали по Произволительного производи принаграменто на менале принаграменто до ополном уста- то ополном разрости и
A 2 code a special of payments				ION/SION
TOTAL COMPANIES STATES		distribut.	-	Annual Section Co.

	ALIE (TRATING			
	4.614			
Sect No.	Prince Z Briss recessed Lt. 3	for hereover	Keete person national	
9547.3	BIR. W. YECKSHITTSHIRT			
Day of the	chall select	n in mention		
-	educate (grandingstrat)	14 Townson ale	PORTUGATION CONTRACTOR	
966	Sivery or hard-to-Large-resourced perfect (common spinor)	31 X-Historiescon. Int 31-11 (99.9)	P. W. W. H. F. S.	
This	отник при в убражения общего водинение			
	***	ir Nesses, ye Politicas Into Laurah ("series, perferral proposition	melapoyene Mecanicae olimina a.ls. cas biologicologicos; estrogra timos, mina párticas; e aliminaturo qui operation la esperatro apronancio demisa per estrografica de la compositoria.	
bee	Service Print Charles Parameted professionations	MARK 9008		
	severy courses several partie species	(N) 10 E E E E E E E	KRONOVI.	
	Lahra, No. 2010/2003 (CONTRACTO - ECHICOPERSON CONTRACTO (Princescon - Official Incommensation)		11.000	
	DERIC STORING ANTISPECT OF HEIGHT SECTION OF A STREET OF THE SECTION OF A STREET OF THE SECTION			
	Commenced many logar recite (16 professional)			
	***	Inspection of the analysis of the state of t		
Li.	DESCRIPTION FROM PROPERTY.	SULLING		
	many facilities would produce the sec.	2010/00/04/256-29	4017004	
	print an antiquel properties in management in an artificial properties in the contract of the		THE COLUMN	
	Principal control of the product of the production of the product			
1	management of the property for any page.			
			TOWN THAT	
	College annual passes and store		4010:10101	
	TORKS INDIVIDUALS DISEASES	Science .	months and and the	

	mate process			
Service Mil	Preson.2	Bommerogema.L.	Экстринов	Territorium kolonier
MAL.	BOX IN THEODRETS!	Child		
200	SALE STORY		THE REPORT OF THE PARTY OF	
	mix.	39 Telefricity IA, Specimen	deletes, networks to	DTS CTOMES DEFINITION AND AREAS THE MAN DESIGNATION DATES CONTINUES ASSESSED DESIGNATION OF THE PROPERTY OF T
	And the age through	(F)M-2909		100
	windy Factorizations processor	NATIONAL PROPERTY.	64	
100	agrick, the terroriposition of the control of the c			
	Term of the control o			
	NAME AND ASSOCIATED TO SERVICE ASSOCIATED TO			
	***	NO OTHER PERSONS IN THE PARTY OF	umenten eliptione, cilia I processo, laboritation se una contratoriorista e se	NOTE THAT EXPLANABLE BY STATE.
	(FF1 Te) (MITTER)			
	Market College of the street of the college of the	personne sa mont (ni	he.	
1.64	igne, or progradi porostriculos representas ignes o eliprogradios observir as programios relativos as programios			
	man a many program program programment space represented places represented places accessions			
	CONTRACTOR CONTRACTOR			
	mig.	as discourse to the environment it is	Commission (MACAL E) for Economic distribution of LAR (Information of the	An compression (plicinalities permittees sept., 500 Pathwest, 5,20, 405,50 stolle toured buildingson, blickelink, september (permittees).

ИНН 860314863505 ОГРНИП 315784700084686

	procures:	ALC:UNK		
	houp yes part a code provinces.		W13881	
0.68	opine, no entripoliti portunitation: organization repoliti officerations officers entripoliticalism			
	print a receipt printing and printing and in the a representation of the au- antiferror and the			
	manag http://premies			
Tierra		I		#DURM
	HARRISON CONTRACTOR	minerary .	(10.0004)	Completely Bordings
			9833	

ИНН 860314863505 ОГРНИП 315784700084686

beer .	edd ymerme		
Torr M.	From 2. Reministration	aL Barpinsa	North second authority
Sec.	mit own	\$6.50388F4C.56	
	No. 1400 September 10 to 10 September 1	Was 6 5 41 - 100003 FT	Service service made officers (4) 18-20(c)
	person in the partie of the parties.		NA INVESTIGATION CONTRACTOR IN
100	Spiriture and spiriture and department of partment of the partment of the spiriture and the spiriture	те брага образавление объекто	OF THE PARTY AND
	Mark A (0.00) or specimens with the set of the second seco		Deliverse seprespere differite The ten-special property of a capetain "4 per" marks exception 4.4 - Pagamente (1932 174 (1944));
	scanner to the second property		
C Show	man harms to promot higher throat	and improved propositions	
Steel	come a professo coperar quite grives	- ADDRESS (\$1) (\$1) (\$1) (\$1)	
Can	com a ecoporation a reseasante inproven	(BECTION (\$4475440-015	
Chan	must be abbreve processed of progress officer operationals a participation of an ext.	ambut (Asymtophe)	
Tana Spine	and an experience of the participation of the parti	of will program. Also compared principles. 1994	
- Indian		process (base (1994)) 40.	arms (NUMBER)
Times Tiples to the	man i ostroposkoma čet papravansky poposa, repointovak rojok se avez jed ostroski famori konsessaj	P (Fig. 1) Sec. (Fig. 1)	
Christian	(Necesit percent)		40002098
	TOTAL CONTRACTOR ASSESSMENT ASSES	minima.	Company Special

ИНН 860314863505 ОГРНИП 315784700084686



Marin.	ALC: YOU	100						
				46.800				
bas A	Peta	in AA,	Birmin	escent Max	Barry Jerry and	_  0		
		94 (H)4/1	COURSE!		To. on married	201		
	mt r	-			Carl Commission			
Parties.	N 1857		Delica resoluti	de gracias				11-1-1-1-1
troop Th			) ter	Учрания плани принципанты, в	The same and the same and the same and the same and the same and the same and the same and the same and the same and the same and the same and the same and the same and the same and the same and the same and the s	Euromore de demogra- propriesa	1.2	Appropriate of agreement controller processed programming programmi
71	7			- 7	- 1			
	1	11.	mental management		Tanana Tanana	- Justineal HTML/VCRAF		1400004094
3.	1	1.	- SWANN - HOLDESTERNING	\$231299900 201000	ASSESSED OTHER PROPERTY.	DATE:		CHOOCESE!
	. 3	10	properties	anner (	mysterion	(1000m) (EU) (1000m)		internal space
*	+	1	Assessing Assessing and a second property of the second property of	WOOTHERN.	Alternation of the same of the	- Station recommen		THE PERSON NAMED IN
	1	100	Annual Sections	microsom.	MAYO MENT	Service and Control of the Control o		
•	1		SERVICE CONTRACTOR	ATTENDED .	Address overyty blacker	200	20000	-hoppeden.
	31	1183	(40000) (10000)	ANALYS (ANALYS )	3000A0 (00075376/60)	SHOW THE PARTY NAMED IN		montest :
	14	11	(0.000)	MATERIAL STATES	STATUTE OF	TO DO THE		100000
	1	10	district (	30060	Abellar marraneren	Similar Property		- temperature
10.	19		and the same of th	design and the second	ARROW STRYPT FORTE	PETYTE!		
16	1.0	1	(BRIDE) (COSTORAÇÃO)	38880 0707759960	Address:	James Andrews		THE STATE OF THE S
	10.		and sixteen	more agent	(contact majoratholic	Design of the last		10000000
10	-	i.	201111000	monomer.	Arteria.	-		vivivient.
*	10	10	different ellegis antigene	-00960 01(11)10(90)	THE PERSON	Norther Property		PER STORES
16	- 6		(DANK)	STATEMENT .	(10000	20000	-	-

	446.350	-					
			100	20.00	CEASE .		
		Line Cont.	Between	-14. e-e-e		and a second	Table Street
	-		Space .		grant \$11000	- 1	active reduces
	MIR. M.		INDEPEN				
100	Court Ser	-			As a series	-	
Page	01000		pani Hone	10 300 144			
frag.	No.	1999		Feptimes and	(Notional)	Appropriate	
100		15.00	3,60	April April 2015	At actions	Service .	Specialist State of
13	CONT.	-				District	9/10/1999
. 10			4.	1.1.	E 1		
16.		- 66	policie.	diago	Arrest		parties recommend
			(m) (4) (4) (m)	artitionist.	2004114600	- COLUMN	
#	- 44	3.6	increase.	with the same	STATE OF THE PARTY	MACHINE MACHINE	planter of a colonial
		177	analysis.	Stiller	1110047	boken.	personal deligrance and
	11.77		encouragement	2011010000	T1111110111	-	Second State of Second
10.	18	10	And Carlot	W.Ch.Linden	WEST TRANS	moreover.	Settler (1905)00 NOVE)
36.	18	-44	CTTTTTTTTT	Allenia matternation	ANNUAL PROPERTY.	period:	ame injuries
=	10	0.	Market Highlandson	90314340340	2000A	Section about	parties excitingwell
10	10	10.	- COURT OFFICE	-00-000 -00-000	SHIP CHEST	(1000m) (1000m)	partial incompan-
39	140	10.	(MARKET AND THE PARKET AND THE PARKE	STREET, STREET	STATE STATE	American distant	-
*	10	10.	ACCUSANCE.	MILITARY .	HEAT SHOW	(premise) principal agent	James Chiconomics
w.	19	707	panel montropos	20000 00000000	AND THE PERSON	provide and provid	-
-	10.	10:	district and a second s	- GRANDS MICCALLINGARIA	10000	AND STREET	SARANI (HONO) MINE
b	- 18.	M.	Maryor COTTACE SERVICE	MITTERS IN	DESTRUCTION OF	AND REAL PROPERTY.	SHIP THE PARTY
	317	=	States (	SERVICE STATES	molecularies Theory	STATES AND ADDRESS OF THE PERSON NAMED IN COLUMN TWO PERSONS AND ADDRESS OF THE PERSON NAMED IN COLUMN TWO PERSONS AND ADDRESS OF THE PERSON NAMED IN COLUMN TWO PERSONS AND ADDRESS OF THE PERSON NAMED IN COLUMN TWO PERSONS AND ADDRESS OF THE PERSON NAMED IN COLUMN TWO PERSONS AND ADDRESS OF THE PERSON NAMED IN COLUMN TWO PERSON NAMED IN COLUMN TRANSPORT OF THE PERSON NAMED IN COLUMN TRANSPORT IN COLUMN	Section (acid) (adm)
ж	.00	10	(10)1100000	OCCUPATIONS.	Attende megazingene	(MERCAL) AND PROPERTY.	assemblinger
10.7	. 70	78	Second.	- powers	200000	SHOWN THE REAL PROPERTY.	Deliner (10) (100 Miles)

ИНН 860314863505 ОГРНИП 315784700084686

Cympins			343-800	entries.		
Person 3	0.0	Berning.	umare AL	Barrens	- her	palitime (free feeting)
A 160	11111	100011				
direct.				30,35,099050	mi.	
				ni-scitting.	(50184) (50184)	process
		4		. W.	2 5 5 W - 1	
18		grindale (martingam)	military)	Arrendo CONTRACTOR DE CONTRACTOR DE	Address.	permental property
27	10	eddrusee.	ACTUAL DES	- Property	NUMBER	person or a color
	A MO	Manager street	A SECRETATION OF A SECR	Person St. Butterment,man All.;  All reconstitutions  discours:  Discourse process of the series process on the series of the se	Prices 34. Buttermentation 34.7 Butterment 34.	Prices 34. Buttersprougnes A4.: Butterprove Broom A very Statement property  Many result (Statement property  Statement (Statement Statement S

ИНН 860314863505 ОГРНИП 315784700084686

	ALC: YES COLD				
			and the second		
nice No	Proved	AL Print	принципальный вистенци	Read promise account	
mer I	MR No. 200	*****			
Sec.	mil some		To, an outside:		
7.5		Control Control	All OUR LEADING	U.).	
Own	and the trade of the	NO PERSON THE	ma anni della chercoli		
	-				
300			1.		
1	404		Plantage course story to be because	Оплана насционности поровност партиления модение порожение то принционального участка, и	
1000	16				
16		17.9	4	1. 1.	
	00070-01	210000-0	COMPANY OF THE PARK OF	63	
	19975.61	\$1100 CT	Special Characters	41	
	484535.61	3340901.27	Destroyle Conclusive Expert	A.L.	
-	140/01/21	3149561-86	comment editorial by 64	101	
	48000094	3114071-01	CORNEL CONTRACTOR	81	
16.	48025-49	2344001.33	mineral county by to	8.6	
1	480/94.91	MARKET AND ASSESSMENT	(50004) (5007/19/45)	11	
- 1	and the	13390909	ADMINISTRAÇÃO -	900	
	Aberra, L	2.6 (40) 19	State As Internity Experi	0.0	
- 10	H0028.31	2286.4016	SHEET CHILDUTE BATT	0.1	
14.	444007.00	Descript	Selfrey CHOOSE By Est	M.	
- 18	480/04/94	1000000	complete charges (\$40)	61	
10.	490(D.4)	DHORD	(See No. 1 (1977) Co. 10 (1977)	9.5	
10.	MOLETY.	23 to tan 35	Subsective (majory Kine)	600	
11	446000,21	339475-0	grand (tester gran)	14	
Contract	at warmed and			100 ON	
		CONTRACTOR CONTRACTOR	era some	CONTRACTOR STREET	

ИНН 860314863505 ОГРНИП 315784700084686

-	ed years					
			A) don	44404		
Sec No	Provid 2	ii. But	remanue Ma	Berginse.		Breen oction between
1000	O. A. 160	HICKSTRINE				
Gent.	and more			The brumble of		
Aprec No.						an a
No.	Torqu	model.				A service poetro de la primi is
	-	1	Committee indicated and produced for		1999	PANEL SHOWER SHOWING TO
			4		1	Harmon and service Company or
	SAUCET AN	33,00034.3	comment expected a factory		#=	68
111	144005.00	\$1945-01 BT	president contract (There)		#=	01.
	4442544	11407304		grand convergent		6.6
	1000000	11144009 24	200000-000	norman.		6.6
	HIGHER.	21 harrier (hr.	200000 (20)	northwest		80
36.7	11000.00	(110000011)	(MODEL 1941)	111911		M.C.
	44077.7	23114/PH (III.)	(0.00441-041	0.1041	Ш	NY.
30	#84003.9k	27111002 31	(981)(111)	1116/11		HOC.
30	486/34 (1	104409.00	atmost 1991	normal new		61.
2	48635.247	Treched	20000-002	TO BY BY		88;
.00	AND PARTY.	HHOUSE	3894 (11)	HILBERT.		B.F
20	144201.14	2394304	30649-731	N/ FEW Roll		9.6
3	446399 (1)	33463046	(min-11)	100949		0.0
20.0	100000	D10064.1	Seminal Contract Bytest		-	M.
18.7	446507.08	119696-07	200000100	no speci		64
-					-	The same of the sa
Teat to the	character year	E-11-10				4cts 3999
				Total Section Section		

ИНН 860314863505 ОГРНИП 315784700084686

teres	ad yearing				
			97.80	44404	
Ser No Propert 34. But to the transmission				Berginse.	Breet-setting sustantial
0.01.0	O. A. 160	HOSTITUDE			
-	and seems.			Th In methods	t.:
*		## ) ****** ) jiw			J. 62- 12- 62- 11-44-02- 12- 12- 12- 12- 12- 12- 12- 12- 12- 1
de tros lipse /6 lipselpy			Ottomate manner	na folkomine	Призначения волов опроводительной
deriver lipse Ni lipsey	- Kings	** ) ***** oje		nd for photographic	Episopologio en cia de priminos
deriver lipse Ni lipsey	Knys		Ottomate manner	na se promine	Приженнорожного корошина
deriver lipse Ni lipsey	Young	y X XINOLH	/m	ned the phonologicals	Figure accepts exects on prosects on process on process of the pro
Construction Agency for the construction of th	Kops S 1	y y	/m	nd for photogram	Epicare accipir enece on journal or passes of the passes of th
de trons lone, N loneige	Kops S 1	y y	/m	000000	Ejname ancipe kriscie an journal on minteriore sommer superspeak on I ppatrome denne journal in
Action loss for fireday ricks 1 2 2	Young	y y 1 11 minut na 11 minut na	(No. 100) (NO. 100) (NO. 100) (NO. 100)	000000	Figure anopole encia en pramo os registamente singuente suportunas com papara manarar (nacinal in 1)

ИНН 860314863505 ОГРНИП 315784700084686

Resident reserve				
		20,000	ERFER T	
Book : Proved	Per construction	men AL	Barristone	Rase promisement
BALLOUR NA PRODUCT	17130347			
Name towned prompt			TA INDIVIDUO	
Vehicle lower race	Toronto (n²)			Subjectivation with improvemental operation Processors of which is a sense on the
	1.0			. 1
-		region for		organ, Hartmann and Francisco or In 201 or 27 or 2010, Sprendisco
demand of participants	2.00	A SECTION AND ADDRESS.	place named Trappers and transcription from A.A. Participant	Complete Control of Control
James experience	200	Segment		
ARREST CONTRACT	beck	Total	N	
MANA ASSYSTANCE	3405	Septemb	et.	
	966	Septem		
James Programme	deta.	harm		
deman contrations		Name and		
	Prin			
ARTHUR COLUMNS				MINE SIDE

ИНН 860314863505 ОГРНИП 315784700084686 Выписки на объекты оценки.

		176	
		*****	Print
Business Egypte 1 to 1 (2001) Chrystein 1 to 1 (2001) Lydropen utgate of 20 (1 (2001), 2001) proof to 1 (2001) in contract proof to 1 (2001) in contract proof to 1 (2001) in contract proof to 2 (2001) in contract pro	Secretary and season	CONTRACTOR AND ADDRESS.	000
Bindrope teni		12.50	
ho h. Noon 3. Breedman	L	Amenine	Дин почини
Roles and lesses		THE EAST STREET, S	154
Anny repairment employer	1010/00/00		
The Specialist State Street, Songer	1003-0131		
Party operational city top terminal the wall const	Managed away 111 the 2012 at 1		
/c/pieco	House et al.	Committee (1)	Different Facility II.
binesse	12000		Total Control Control
(Areninia)	Name of Street	and the same	
Lancing Control of the Control of th	-	CONTRACT CONTRACT	
Long on visit to company participates	70 to \$1-70		
Disk and their terminal states	Herman State	PRINT.	
Carried Control of	1100001.01		
Cocconcinents construe			9016(128)
Street pringramment between		-	SERVICE ASSESSED

ИНН 860314863505 ОГРНИП 315784700084686

Moragram			
INTERNAL TOTAL CONTRACTOR OF THE PARTY OF TH			
Sec. 6. Prince 2 Bren connection		Britaine	Name (second departure)
purchase by reconstruction			
Fine trimet even		(religion) (1204)	
E comprised whiteps made offseether at passesson to , a sprinter of the pass of the offseeth discontinuously.	*0.18.001.010	46	
Eagle (1980ar 4-195)a (Russia Highlander) a 12 principal (Russia) (Russia di Mariero)	garino incipe	repet.	
Разрафия в нерезбротивного объекти исференция	100001-01070	(Market	
CALMENT O RECOVERED AND RECOVERED TO A CALMENT OF THE PARTY OF T			
Сукумена, г. пенеточного объекто выправление по в сукум на привожение по развилание и вибезибаси.			
No sa gregosponero accide visassa	iamai-siya	depend	
Гэсэна гэнхэн болон элемен г рабу болон хүхэрэгч хангаж	1000	- marine	
Displace consequence in transport			
and an experience			
A STATE OF THE PARTY OF THE PAR			
Facilities of concentration of the parties of regardenesses they will be interespented. The parties of the parties of the parties of the parties of the parties of the parties of the parties of the parties of the parties of the parties of the parties of the parties of the parties of the	140781-1107	depres	
Programmionsuper			witches
SHARE INCREMENT STREET,		100000	demotric broken

ИНН 860314863505 ОГРНИП 315784700084686

LANGE OF STREET	B-100-4	AND DESCRIPTION OF THE PROPERTY OF THE PROPERT	
	tigen 3 Personal agreements	Amianare	Name and Great a
	emp	International Library	
Output terminal of officers		nto Serrome, part p	IIIII'
(Ayaffina) (CRISTER)	Саграм соности расси стру съгла обращения бълго и поврещени прести «Принидачения произведителя». Оказ	indra di meneri il la designa proprimare de aprimali elle ma profincipamento pre com-	роски. Провет применто провет от веденарниция с положения положе роске в Том состоя ве
	Treatment province		4000,0004



ИНН 860314863505 ОГРНИП 315784700084686

Oncommen				
Seri M. Print	4 1 9	hire-ontohorous K)	Name and Address	Non-recognision
	PROFITATION THE PARTY			
his would are	7		79.49.091090-120	
Yearned common	Herene.	Oscillation exchange relations (ACS)		e a colonio desse mai replacione eparente el mest efferencia efferen continuo el m
LOGICAL DE	part .		Olympia ja	ne recision/apprecial
northere.	there	-	Serve	****
	-	LL provigenç		WDK/4250
	-	man and a second	Tripped .	CONTRACTOR OF THE PARTY OF

ИНН 860314863505 ОГРНИП 315784700084686

		913153	1771	
Participal of the Control of the Con	Company of the Compan	**************************************	especialistic pat especialistic of the effects a proposation	Prison entre elipsessemente ***
process two pages as well a po-			green for B 2001 con	ABANG OF SHADO SHEET
Briefreter		-	40-24	
No. 9. Proces &	Bern in respe		Anspirer	Элентоннин
November wing			2010/00/00/2012	4
		* CONTRACTOR		
Long stationers organi		2010/00/00		
TO DESCRIPTION		300 04-17		
Parity specimental and only only street.	remould procupal			mer, Hannington Konny, 1947
Arigina.		Minuseum etionis, collineas, polinicas, chi una opere filiti.		
Directo		1962		
None de la constitución de la co		Minister premiume:		
Dames .		skeeks risgo	report .	
floring out order, no company	200	ittia N-1		
Decree or a mediane		Decision in Coloradore		
facilitie overen, gh		SHEWART NA		
				1220/1116/0
Depresent	endyevane			9016(1270)
7 7 7 7 7 7 7 7	remarks belower		-	generation \$100.000

ИНН 860314863505 ОГРНИП 315784700084686

However			
INCURAL		****	
Sec. R. Prince 2 Bren immerce	- L	Busines	Management agency.
CLECULE, Te. PRODUCTORACTOR			
Esperanted entry		Delta Antender (194	9
general and a second general and		and the second second	
В пастроный женеру мых объектов испексований по в представ отпорыя учениемых объект положения и	-	-	
Capacipellar kinego (fluoros registrarios a co principio (fluoros) (fluoros registrarios)	(artes) traj	erapat	
Fully species to enjoy diponential of survival acceptations to	38991110	ming int	
CALCON CONTRACTOR OF THE CONTRACTOR OF T			
Сукумена, г. перепечения объекто вызраменного по в суку на комоски построжения и вибенийски			
Form dispression according	140001-119	A. region i	
Гэсэна гэнтээн Могганскагос г ройн Монга изхорого мония	10000	turigenes	
December of the Contract of th			
and an opposite space			
Active management of the second			
Facilities of concerns again or insertable of representation that we are designed. Diseased the mission accessory for its a as and one command designed propriately of screen and other statements.		magae	
Drops were browners			wite firm
District and Assessed, Strategic &		100000	demonstrate grant part

ИНН 860314863505 ОГРНИП 315784700084686

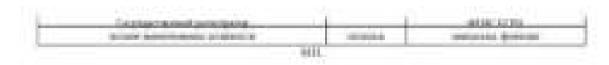
	2.50.0		
Davids Pa	total Bremingenera L.	Brondstane Barrisons an	
WALLESON, 19	96088754447546		
	nese .	[16 SA/WYERS, 246]	
of waters			
Day same	Световки об объеко в везаменнями и место съ	co-"xirraini, pect	10444
Doubles	The second second second second	STATE OF THE PARTY.	The second second
TOTAL SECTION AND PROPERTY.	(Aprentose (Faste Interestorie) (perior	DESCRIPTION OF PARTIES AND PARTY.	O SCHOOL STREET, STREE
DESCRIPTION OF			
NAMES OF	«Приницичення приняннями», Окан	ma ningaribanco has pao-	mines have my said makes
HADING.		and the common last last	more property and married to
ENDIN:			with the



ИНН 860314863505 ОГРНИП 315784700084686

Berne		
		100
Sec. 8	All all the second of the seco	Этограция Вангания
40.61.34	NR 76 PRODUCTIONS	
Engage and	med even	THE ENGINEERING COMMITTEE CO.
1.76	eriffica (meeritatronic	3.3 January Spanish Spice September
1. 900	growth is 1994 to a production out the excitation at commit	3.1. by year or treatment
750	STREET, STREET, STREET, STREET, SCHOOLS, STREET, STREE	
	Miles	Agrico, Mosement eliment, y finance es Politica, a Pe- reprint NOS, non-Estima accuso, Ph-ace
	Service Contraction of the Architecture	ALLES .
	www.coughtwood.porepage.	26 56-80 6002 391-49105/307-14
'n	дом, на соотрай рудинения ответителя муне и «Пречинали объеки мунерически	-36-52397 to-9822,945
	The second settlem with the spectrum	ON Thousand Spots Cities PORTING
	market organization of prospect.	33-11-1 Marie Mari
7. Best	CREASE IN CONTRACT PROCESS SPINE SPECIMENTS	CORNEL COLOR DE CO.
i line	The state of the s	
		Comment Constitution of the Constitution of th
to their	The state of the s	
1000		and the same of th
4.00	read of the experimental contract make the second contract of the contract of	

ИНН 860314863505 ОГРНИП 315784700084686



ИНН 860314863505 ОГРНИП 315784700084686

Discountes				
Sheet Mr. Printer	200 T	hire on teleprone K)	Name and Address.	Non-monuments
	PERMIT			
have and an	and the second		PREMIUM	
Yernal com new	Dynam.	Operate exchangements (ACS)		es a subsequence e que tributere en Opera su es se sua efferenceasa effecto registramentos
NAME OF TAXABLE PARTY.	Best .	300 K 1111 K 10	399	CONTRACTOR
towns management	No.	AND STREET	- Apresia i	reconstruction
policy delina.	-	arm nation.	(Applicate)	on the second of September 1
	Partners was	deserve	1	304,639
		Mile Science 1	Temporal Control	CONTRACTOR AND ADDRESS OF THE PARTY OF THE P

ИНН 860314863505 ОГРНИП 315784700084686

	MERCRETO	
Parameter Lancon Company Company Company		of others summanum
To entranense empros in Brato Milita, societation Committee engage recommendation of materials		TO JOHNSON TOURISM SHEET
Stringstatytestee		
TALLES A PROPERTY AND ADDRESS OF	m.l. Bryjeines	North Section Accounts
Scientificant strong	No printed to 12	
Honey equaliposes emphisis	TO EXCHAPAGE	
Decemberory surgices steem	(18.12.099)	
Fest represental representative of promote waves	Jemes deproduces	
Algori	photos:	is Management Stems on Palman, con
However.	100 to 4	
Rapid Switzer Literature No., 39 B	941194.3	
Engraphica descipionem seasone di income manuscriptophica di setti incomentario	person included	
Коргуници, опода общени оправанаети и рапрыя обращенования оправанаета.	NO ANNEXODED SA	
Ruse tomor emproprisonemo, marrie. Incidentemos	senso interpret	
С моделей опросованием общество водовнесть в рожем процедентир нас институтельность роментира.		
Transportment prinspore		W/SE:3270.
20140 200400000 (2014000)	0.004	construe, byerner
	MIL	

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

The N Pergent & Beautiful Street Stre		erry or more effects a deather		
The Property Description of the property of th		and the second		
Exercised controls  Figure proposed controls			Зын попавания	
Description	CONTRACT CONTRACT	79.20000000007		
Description	Contract of the Contract of th			
Figure 1 and	prospectioning:	historia accomingent specime.		
Concerned to proper, according to the extension of tempes  Appropriate and the property property property of the extension of tempes  Concerned to being the property property property of the extension of the ex	Mar propries are in second comment	Ди гром дого в моготине системурского протокурского што		
Appropriate of the text of the property of the	Section of commission intercepts:	pariet (40,070)		
Equation of the test process of the control of the	properties. Where to, person transmissed in system out.	Antonia (Antitragenti		
решений чение и принцип по объе принцип по об	Sections of the late of the particular of the late of			
participal Edipological (2000) edipological special Legist Topical (2000) edipological special (2000) edipological	contrace expension would consent out on a property of the consent	action of the property of		
140/Japa dell'amoni dell'Associi de (nage Chicardes è partici nagelle constituci e imprato a l'identati intertitorigieti Spattaga reggio opera, è constitues con impri.	prompte at proper cody statement populari tegatispes, economical privati.	commercial committee		
Powings), Toggresopeux, 6 (Tris Storete springs)R.		A GARGA COLUMNICATION		
	Aveginus registropies, è introducció surigiyà.	dental intrinsiples		
Decopriment annual services   Section 1999	ACCORDANGED TO ACCORD		- James none	
1001110011 10011101111011 1001110111	-		CONTRACTOR STREET	

213 Отчет об оценке №11/09/2020

ИНН 860314863505 ОГРНИП 315784700084686

king massack progression		AIRTH
	and the second	
Ser M. Petgett & Biomemorapes	or L. Bonnesse	Bases decrea accessor
ESLINS A TROUGHTHING	The second second second second	
Rosema eng	THE RESIDENCE OF	
Named Arms and surply parties	sema incontabel	
Auguste o representation de la companyación de la c	permit in probability	
The control of the co		
Targetten i ven ter entre salt starrer diproductive constitute allements projective, ven agri entres coloratestros so program as en granda an		
жени силина энециалогоро- истопожное дама маглий учития	Name of City/Briefs	
Tetrocoletica of observo sedemonia titi	Carpean of officers incremented transmit plants "extratame, public processor"	
(Verbus arrange)	Спормен и меня разрожного положения положения органи- и будання до подоставля выполня дорожного разрожного предоставления общения подоставления общения разрожного и доставления общения разрожного выполняться общения разрожного выполняться общения общения выполняться общения выполнять	
Jacobs Record powersons		lame area



ИНН 860314863505 ОГРНИП 315784700084686



ИНН 860314863505 ОГРНИП 315784700084686

Bissings of Printers			
Service Private A.	November 12	Northeaten	Easte north northern
DATES IN PRODUC		- 1211 1211 1211	
Finishment wing.		TO DEPENDENT	
Paracherra, rosas mas	WEST CHEST		
	A		
Month Lamer ma		- 1	
Mount I provide provide	THE REAL PROPERTY OF THE PARTY	- 1	6618:1076

	Add your	144					
				100,000			
Sect 16	_ Perio	H-34.	Part 1911	esente 33.	Bur - [1111000	_	are promptioner
		HOUSE					
400		75.			THE STATE ST		
		-	-				
garage p		1	PRODUCTION.	Contract of the last of the la		fam.	er   Depres of agent
Series P.	-		194	Topiconomic a	75000	20000	
174			-0.60		an extractor	minor	
					0.014.050.00	Total	990164
		10.00	- 4	6			
	100	-	meant recorder		Annual masks report	- Indicate - Military (MIN)	The second of th
3	100	100	AND THE PERSON	\$515754460 #0375744460	Assessed STATE PROPERTY	Date:	
4	1.00	100	property and	annear attraysorbates	mystirises	PUT TOTAL	The second secon
*	200	111	Assets deservation	STATE OF THE PARTY	Alternation of the same of the	Stantian PROTECTION	
+	111	00	Annual Colores	moreown	myostesin	Spenier Statement	
4	301	.02	Statute Copplications	- ADDRESS - ADDR	Address organisate	200	
	10	107	(000000) (000000)	MICHANISMO	mayra reject	THE STATE OF	
	305	110	(0000) (0000)	TOTAL PROPERTY.	Annual materials	TREACH.	
1	111.	301	- 499000 (10)31000(86)	903104900 300000	Manager	- District	
*	111	114	countries of	aniprintages	ARROWS Heydradein	WITH THE	
*	PP.	117	inchtstehen.	38080 013334460	WILLIAM AND THE PARTY OF T	-	- Seeman carbotralism
9	300	111	AND CONTROLS	mysteet	Depression.	motive.	PRE DAMESTON CONTRACTOR
44.	318	.09	concess.		- Harriston	-	Committee of the Commit
23	10.	HR	STATE OF THE PARTY	SHEETSTEENS	TOTAL PROPERTY.	THE PARTY NAMED IN	
16	100	101	CONTRACT.	STATEMENT .	STATE STATE OF	-	

ИНН 860314863505 ОГРНИП 315784700084686

	H-F-2000	-					
					enen-k		
60 N	Peter	134.1	Section 1	umm-AL	Bergniese	Promi	of the Section
200.0	NOT ALL	es palari	100110				
ETT.	med tree				NAME OF THE PERSON NAMED IN	44	
His	ad become		- promise in terms	ed (000344)			
***			Brayman and	Герминентории предоприями, в	(Now, perchange) (1) Section 19	Acareman principal characteristics programs	(*sport of agroup sport (x) (no.e) (no.e) (x) (no.e) (no.e) (x) (no.e)
П	- 5		1	1.1			
14.	111	107	(ponduc) (magnituda)	ditays metrospen	Annual Street Labour	JARON .	pamas serprosper
٧.	332	牀	HOTOTERE.	ACCIDITATION OF THE PERSON OF T	STATE STATE OF THE PARTY OF THE	Applicated services	(amount or to complete
#	W.	100	(BROKET)	STREET POLITICATES	AND STREET	SOREM.	seemed intrinsical pro-
14.			and the same of th	military.	manual ma	strict report	
	-77		- constitutions	********	millione	THE REAL PROPERTY.	

ИНН 860314863505 ОГРНИП 315784700084686

<b>Herita</b>	AND PROPERTY.					
			4.40	Andrews .		
Sec. 56	Printer 2	a. Pro	ALmergeners	Bergman.		Trace perimanana
F1 81 10	N 14 100	*********				
Garage St.	med armed			THE REPORT OF THE PARTY OF THE		
		Cirk School		A	-	
	e endinent					
lane One	Ame		Photograph and		(Applied	
70	1	9	4	4		A CONTRACTOR OF THE PARTY OF TH
1	(MCM)-01	DANKER	manage (MCMC) March		-	60:
77	494001.03	2/14/1/4	Seminar (BLESCHWEIT)		_	10
	100000	314075-01	Delbaki deliber (Braff)		_	00
	144.00	11111111	delinent rich	Some and other control and all		1.1
	46647.00	314/16-61	00040-010	NITTH ST		6.00
18	Married	3334503.94	366941100	DEBAN!		10.0
100	486000	1110111-0	200047700	5994 (997) (WAT		84
	1964 P. St.	DMM	100041101	Park Myster	T	900
-	48000.1	33449 31	300 W 100	NAME OF		9.5
	440(21.31	22 (65.9%)	2009011701	NOTE: THE PERSON		0.5
OH:	484023.05	DISCRET	Salary Chi	OF BYEST		66
100	480/74/36	110000100	400mb+750	PORM .		68
18.	4950 A	DHORD	Special COS	niteen!		11
-10.	4803.1.11	(100) na (1	20040190	2000		4,6
10.0	446000.01	319403-04	3,000,000	1110001		
Ting the	of manual pain	20108				min: 1070
		transport		Character Co.		CONTRACTOR SAME

ИНН 860314863505 ОГРНИП 315784700084686

non-non-ne Berryman	4) 811 (441)	
Ser No Propert J.L Martin representation	The springer	Exert action subsens
PERSON AS PROSESSIONAL PROPERTY AND PROPERTY		
Airmond over	This becomes the at	4
Straig Strangers (Strangers	Designations of Section 12	PRATECULAR STATEMENT STATEMENT OF THE PARTY
1 1 1	4	1
te segona securit -	mean colores states	6.6
IT PROTEIN STREET IN	mayor encountrient	0.0
DE PRODUIT DESIGNATION OF	ment constraints	84

ИНН 860314863505 ОГРНИП 315784700084686



ИНН 860314863505 ОГРНИП 315784700084686

distance
potential (pole in 1 in temperature)
A DEL MER PROPERTIES
ner II som retriken Sin Aproxime or 11 (1.101)
Bret terrorem
anti. ni beto ropelina tu

ИНН 860314863505 ОГРНИП 315784700084686

	di contrato					
			20.00	resenta .		
Sec.	Print AL	Marin merce	man Ale	Berginse		Print active reduces
PALES	I IN MINISTER	(100,000)				
	of river			TAXABLE STATE		
		THE CHARGE THE				
Toronto.	many test of the					
The second of	cop cover					
Service I					Chain	A SERVICE AND ADDRESS OF
Steen St.	Registra		Transport (August	- C	<b>History</b>	ind anapatanin degraci piana Pitora
See Se		y F			<b>History</b>	A nanagero mendas, un propertir de las acopatanos especificados Prima la Sacial Calabidos Calabidos, a L
Topic (a Topic (a Top		Y	es legislar		Street	ina kropjanie sąpucijomi tiece na turbi makinami impirio n

	and contracts					
-			A District Control			
		Morror				
HOUSE.	Permit	d.	STATE OF THE PARTY		President Science	
HALB	00 N. NO	HIR (1/10000H)				
-	and some		289.864	HERE ST.		
			NAME AND ADDRESS OF THE OWNER, TH	18/18/		
	A debug had a					
See Se	Look Story	REM. HELT				
-	Term		Filtercone (pagestrones )	T Spe	and an appropriate the propriate in	
1000	-	1	PL PROTEINERS	1996	entire emplaces expect plans, these	
	-0-		- 1	- 27	MM THOSE CONTRACTOR INCOME.	
	medical.	2794714.71	Debic Histories	-	10	
***	Market Market	1144118-01	ARREST COLUMNS	+	60	
311	4600011	Station.	ARREST COLUMN	_	01	
77	merror.	DARDING	month (frequence)		80	
-	400.144.16	the country of	Secretary of the Control of the Cont	-	0.3	
711	4961417.00	(1949) 641	States or Landson	10		
	analist 17	drampths.	print the contract		10	
71	#K042.94	Transact!	2496 1115 3481	_	HI	
7.1	46017114	2014/96/39	MARKET 18 15 TO 18 (19 )		60	
	1003101	2394969.29	distributed of the company		63	
16.	404135.13	339459-31	AMERICAN PROPERTY.		63	
10.7	mattree.	331623000	Deltain (\$175/2004)		101	
16.7	4611134	discretion.	Jackson, or you report		(1)	
	486115-46	319475.0	Desire Highlights		161	
11.	4860117	1040440.38	Stated ochologies		- to	
3	4608.47	214475-01	DESIGNATION OF THE PERSONS AND ADDRESS.		- 63	
NO THE	ethnous pro	Action .			MESTRE	
	SAME AND SAME	SAME SHAPE	de la companya della companya della companya de la companya della		SERVICE BOOKS	

ИНН 860314863505 ОГРНИП 315784700084686

Trees ad many property		Commence Carlos		
	an Au	ARREST .		
both_freen.64	torresentation (AL)	Bonnyamber	Name includes a common	
PACES IS TOTAL	100	Constant and		
Color to the Breeze Color		An expension of		
Free Systems a	Electronic cognitivame (nate) animies	Cycles and pro-	ing this part of experience engage types and the service experience by the star, to	
is section thereigh	Annual Professional	- 4		
PERSONAL PROPERTY.	DRIVEN AND EDITIONS	11		
is lessinger tracked	(Inter-Hypt Phone		- 41	
Two that become proving and			Tarra con	
Control Assertations I		DOM: N	American Sciences	

ИНН 860314863505 ОГРНИП 315784700084686

	MERCRETTR
Banker to Carrow or region of Carrows of the Carrows of the Carrows or State of State of the Carrows of the Carrows of the Carrows of State of the Carrows o	Pinger  Pinger
Lateral recognisions are proper to be advantaged.	And the state of t
Account Labour	
DO N. From J. Bossesson	make Borypeinse Bressesses
Knist speaked windy	his disconnection of
Newsy representation of the second	10.10/K/Y8602
December of the percentage	16.12.087
Feet renement introduction of pursuit when	Series Systems
Algeri	communication of accommunication approvates, participations in present of the new Development of the Management & Tanana, or Palistan, or Tal.
Homoni	120 to e
Figure Sentence interestring, pp 8	F(SwH) ot
Experience design number of the print comment profits of being regressions	paines incomplet
Коретурных поворы обществ возможение и раторые ображаетсями возможение	PO ANNO METOR
Ruse formur emojo vilponaveno, vitarrie, populariamento	Martin activities
Сжирова просентава общоста вироварнасти в постав провержена нас вествентелните: весентами	
Tappoined proper	W/W. 1889.
21341 (managed plans)	trees manus brown

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

	as compact trace officer's experience of			
Bire transact programs	- participant of participant and a			
	ACADAMAN .			
Stor W. Perport A. Barennessengers	cally Recommend Base seros source			
SURLIMIE OF THOMPSON THE THING				
Factor-promoti energy	THE SHARKSHIP IS			
A CONTRACTOR OF THE CONTRACTOR				
Karangas mara-	Nonemphase species			
Parks proposed and a second comment	До гранического в менения системурован прогоставана стим			
Desirant decomposite interpret	person in contract.			
Outcomes v. pryos. Includes of exercise in of corps. Aproportials of exercise, person assessment in operations accommon processor.	Anther Property and			
Concessed on the late (president of particle)	HAMILIA (MC/M/MC/M)			
All the publication and a filling about ingrition in collection and a different ingretion of the collection collect to the eight and a filling about the collection in Education.				
Гацірана с том что воправай сталом регото часе в прополого політа вополого об- шева, перетория спортавлению сположено извести полого реготора, тобы перетория вополого реготория в Рессийской Формуната, острогій пере	(Author) (Automotive)			
Cyclothia i con, not and basel calling promption at promot code statement spropriped temperaped acceptance promit acceptance, acceptance.	and a second			
Carpone (projector qualifica-	Delining of Colonicate			
Смортия и распиливання присокого подгать в границая подужения, в почениеми получия и мерелия присок возможна пристима	(Amount) - The Control of Control			
Tray popularized processors	ecsc semi			
STATE AND DESCRIPTION OF THE PARTY OF	ACTION CONTRACTOR CONTRACTOR			

228 Отчет об оценке №11/09/2020

ИНН 860314863505 ОГРНИП 315784700084686

kirringand pagetin	en er op sit teast officer a basine	online:		
	and common as a			
Bur W. Perport A. Burmontenano		Base parts agents		
SALISSE AS PROMOTED THAT				
Face-princil making	Trends and the Control of Control			
Walter House managers				
Vicinia and and participation	PROMISE CARDING MORE			
Appears or operation with a street continuous and a st	paceasi in (paceages)			
Appendix A Son. Not recognished proposes and execution (records of grounds to companies action of chipman comments of proposes a charge perfection comments as any of posts or plantament? I are companied or as any				
Carrieran e vera tres meneradad y tarren elganomes de menera des relevantes y parties, va praga l'entra a colonidara des ser apar les programas an	Secretary of Contradicates			
жени соли риских сорог нализирательной рассии	Name of Charles			
Tetrocoletica of observe septemental to	Сакрам об общем первышественну дата "неучаски, рако режима"			
Norther minerals	ofpositions officers registered	material Space Space and process spread of the space of t		
Administration and Administratio		THE STATE OF THE S		
ACCUSE Received private learner		ATTICATIVE.		
Transference and appeared.	Andrews.	Commercial Bridge		



ИНН 860314863505 ОГРНИП 315784700084686



ИНН 860314863505 ОГРНИП 315784700084686

her N _ Paracte & _ State resemble State _ Note paracte _ State notes no	Riceline Address Control Control					
SURT DEER DIE PRODUCTIONNESSE.  SURS DOMESTICONES	Artiferen .					
Suita for least to least the property of the p	transferred Control (Secretary Control of Secretary Section 1) and the control of	Bidaperson	Birth Schalester			
		- torour area are	) = 11 11 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1			
Description (Control of Control o	Sold for Wall wings.	30.000000000000000000000000000000000000				
		>				
	The state of the s	- 1	Terre stree			
Andread automorphisms programmer to the contract of the contra	No representational personne		6018; 3176			

ИНН 860314863505 ОГРНИП 315784700084686

-	HAT THE	94.							
100	Period		1000	epergraph.	01332 Bacijinose Bue minusum.				
	NO. 14		1079144		To an overhead it				
	-17	٠			(A) ECHINA	4			
-			Differences	ADV TOWNS -					
-			Step sear stem of 1991	Topocontations Speciments, a	(Pauline management productive)	Factories dest processes processes	Property of agree spansification of oriental precision property		
			4	- 6	- 1				
	107	126	ments of the same	and	magic record	Indicate Minimals	present the COST WINE		
31	100	He.	AND THE PERSON	\$117754460 #0377794460	SERVICE PROPERTY.	Spiner Highlighten	SERVED STORES		
	3.56	146	annesses onceptations	sames; stryycotysto	myst rifets	(OCTO-SEA)	person record again		
	+	100	Assets designation	WOYSTERN.	Alcow Systems	Startial recommend	AMERICAN STREET		
	791	197	Annes commo	microsens.	Santal Single-steven	(SPECIAL PROPERTY)	-		
•	AAI	349	Status CONTRACTOR	AND THE PERSON	Address organization	HISTORY .	SHARP STITLESS.		
	ME	100	most copyes	AND	SOURCE THE PROPERTY OF THE PRO	SHOW.	and distant		
	100	111	militario.	PERSONAL PROPERTY.	STATUTE OF	MANAGEMENT (STREET	personal relations desired		
1	. 111	301	dependent dependent	20000	Admitted to	Allerted Hospitalists	amendament :		

ИНН 860314863505 ОГРНИП 315784700084686

1	HAR PRODUCE					
			4.40	1414		
Sec. 96	Property	AL PH	management 12.	Bergunne.	Free promisioner	
26.01.0	NO. 14 PM	*******	**	•		
Nave ground group				EN EN REFERENCES		
Serm	et distillation	out been a	man complete green			
Carrier Inno St	Complete Co.					
	The second secon		Harris as course	owner -	Contract sectors who are the property in	
District Control			Charmer nagerous	and the belowers the	DESCRIPTION OF THE PROPERTY AND PERSONS ASSESSMENT OF THE PERSONS ASSESSMENT ASSESSMENT ASSESSMENT ASSESSMENT ASSESSMENT A	
	- 5				Harton description process of	
		4.1				
1.1	000000	11865.6	30000 (NO	STATE OF THE PARTY	63:	
	19927047	2390,80	300041703	500650	(1)	
3	MARCHAE	115400.00	Della Card	ericity etc.	0.0	
	\$\$40000A.81	311015-5	0.00041100	nredytal	11	
1.0	444000019	2440000	(SSE44-CH)	NOT REAL PROPERTY.	6.0	
1.6	110027.7	1114000.4	100041100	DEBAN.	16.6	
18.1	\$46000.46	2154894.11	200041700	Political I		
	entire II	T1867 5.6	ATTENDED TO THE	Participals!	101	
70	446262.47	2540556.3	20040-000	out the sec	6.6	
Facus recent garages					June new	

ИНН 860314863505 ОГРНИП 315784700084686



ИНН 860314863505 ОГРНИП 315784700084686

Bosonskill process					
		20,000	terms.		
how to proper the first them		men Ada	Bucklinine	Read prints believe	
SHIRLS IN PRODUC	10797844				
tace possil your		19. \$0.0000 oc. 12			
Vehicli sivey race	Theata (n2)			меривном сострыменто прим т Протопия «Пест» пламенто	
1			. 1		
-		Please or years to be a finished and copie. The remainder Copie or project improve Names the remainder of page 10 20 to 20 to 20 to 30 to 10 copies.			
	18040	Date of particular of Special Control of the Contro			
James Coppy (Sept.	le(h	Знартичните управлени. Прихож и правотням в него вешели. Прихотням колотом Трито Калена!			
Carrier (account prove to		-		lama rema	
Street, Street, St.		_	Display.	Section Section	

ИНН 860314863505 ОГРНИП 315784700084686

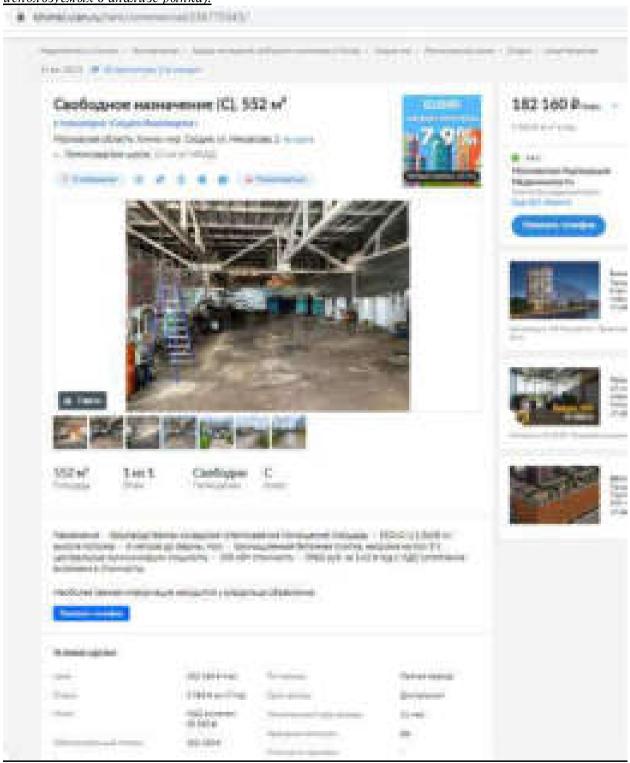
	# CHOCKED				
			Andrew Committee		
Section AL Sections			ALT BATH	Bet i prince Brief of the section	
34.01.200	e sa secumen	PTS/Seal			
	of course		(AN INVAMENDEN)		
		THE COMMENT WATER THE	CONTRACTOR NA		
Toront.	exepted in the				
Contract of	cop cover				
Thomas No.					
No. N	Tempore	4 Heart	nor taken meneral		Sergermental inspression
Stone (S	Tempera.		ne (seprement	reprinted the	ne kopjanie sybertjene tiere A term makingan matrice a
Det N	Peppers.		The state of the s	reprinted the	
State No.	Topons.	y	recreases.	SPECIAL SPECIA	ne kopjanie sybertjene tiere A term makingan matrice a

ИНН 860314863505 ОГРНИП 315784700084686

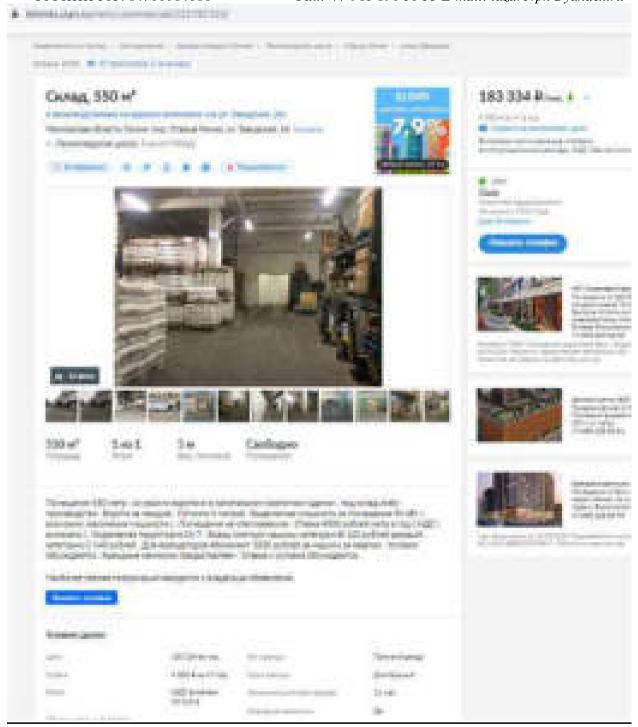
Treesan	addition between						
			0.00				
Sec.N. Promittal, Note:		neversor AL	3000		Print of the systems		
SAME D	00 N. 907	MINISTER STATE					
-	and proper			TA MARKET AL			
			may sarre stated in	married Arrange			
	Editor Sells						
See S		WE HI HOLD					
-			Filtracoppe (page			Средова попростолава погрение и поредования воправан парагорова, глота	
Tolland	4.0	Y-	with the production of	100	Greene risks continues include a		
	- A	Call Agent					
30.	499,000.00	(1965) 8.75	(800)00-191570	Mark .		10	
	46004	1344518-55	. Author 1900's	9.00		- 6.3	
-11	MG 754	THAT HE	\$100 PM	mer .			
	46423.57	225(69)	partial recen	recent .		No.	
- 4	466/35-50	STRANSPORT	provide extrac	mieri .	93		
- 4	49423519	2394503.31	germ reprinted		92		
	466253	Street, Ac-	promote project region		(6)		
- 1	BUILTIN.	T294459 Ft	Jackson Hilly South		HE		
. 1	milital.	204474.00	(800-96-151)79	(Majorina)	- 0		
4	0600.0	2000m2	0.000.000	-	63		
France	storium di peri	-				erocorn	
Tayona received presidents				20000		construct Section	

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

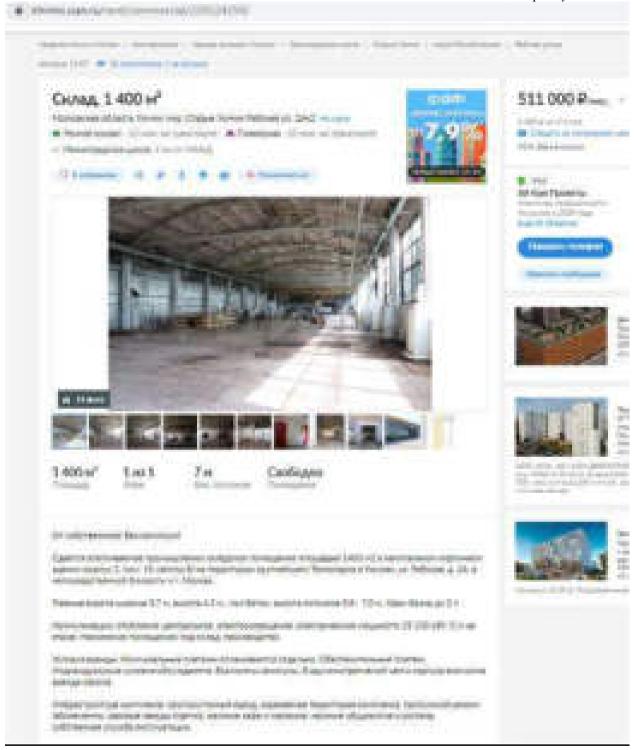
<u>Информация о подобранных объектах аналогах, используемых в настоящем отчете (в т.ч.</u> используемых в анализе рынка).

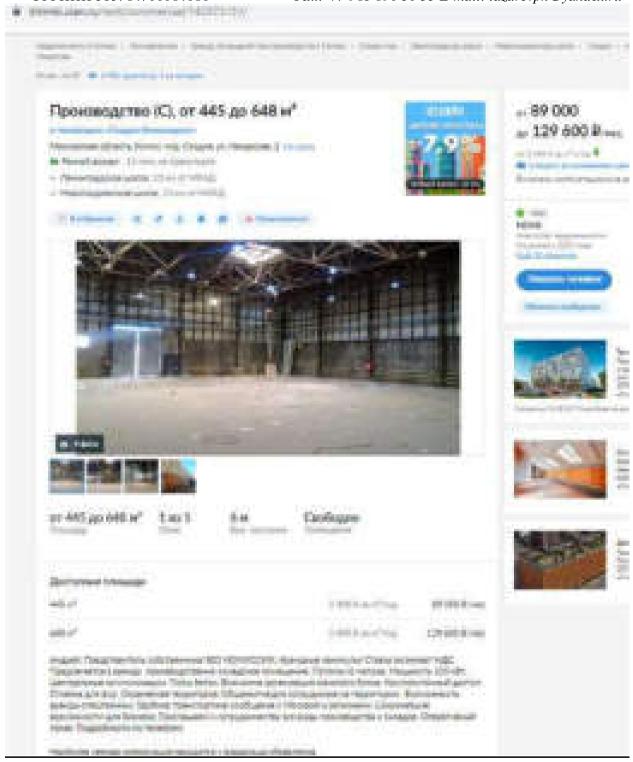


ИНН 860314863505 ОГРНИП 315784700084686

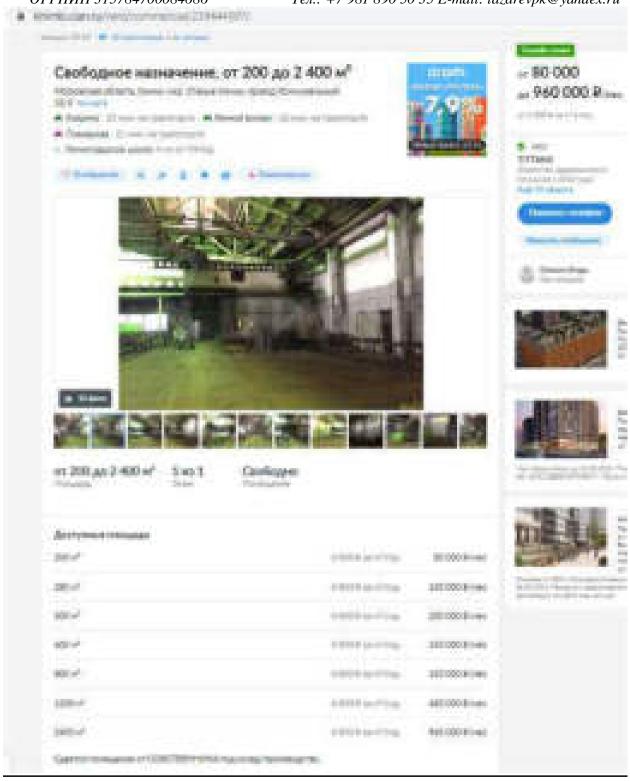


ИНН 860314863505 ОГРНИП 315784700084686

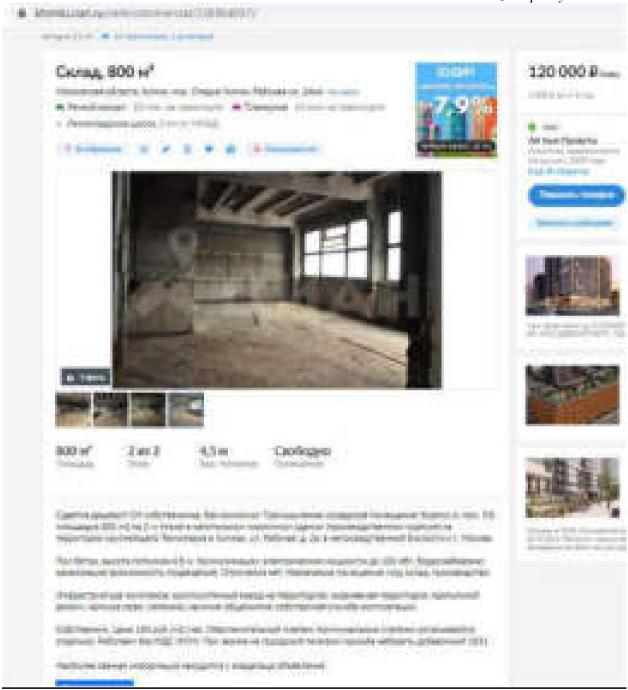




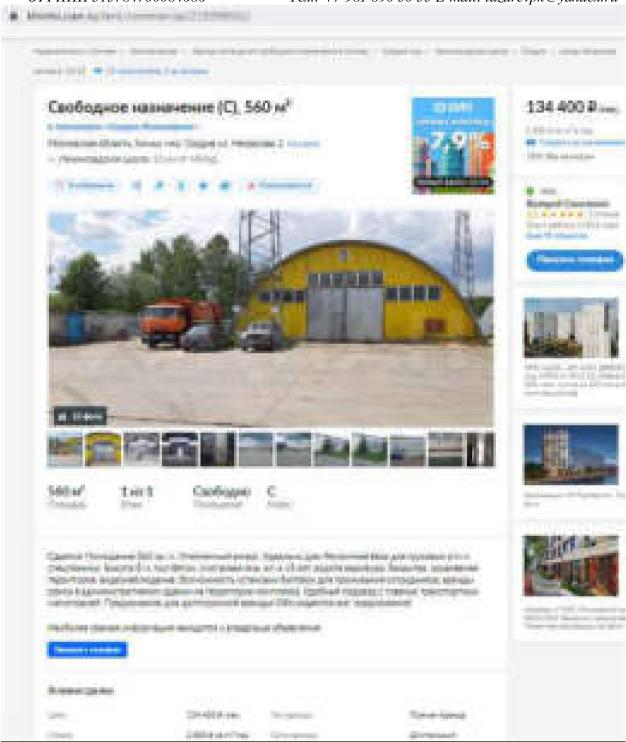
ИНН 860314863505 ОГРНИП 315784700084686

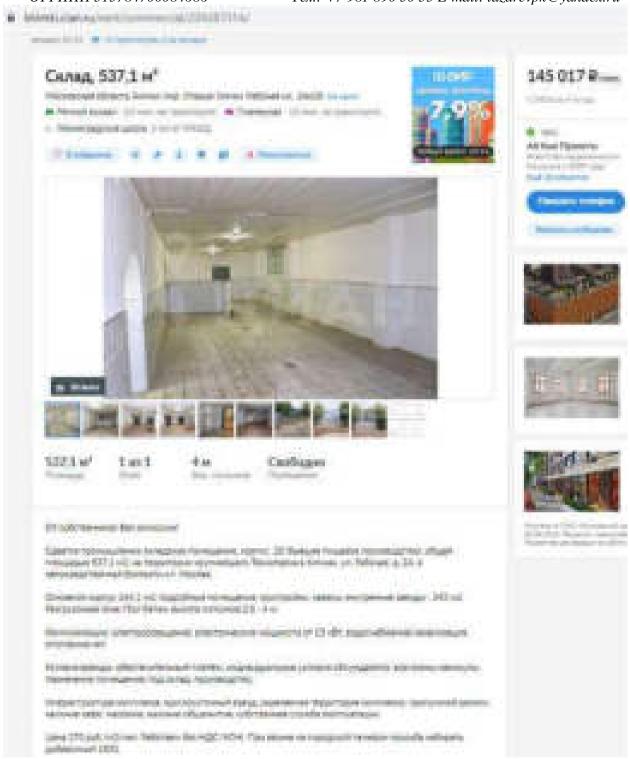


ИНН 860314863505 ОГРНИП 315784700084686

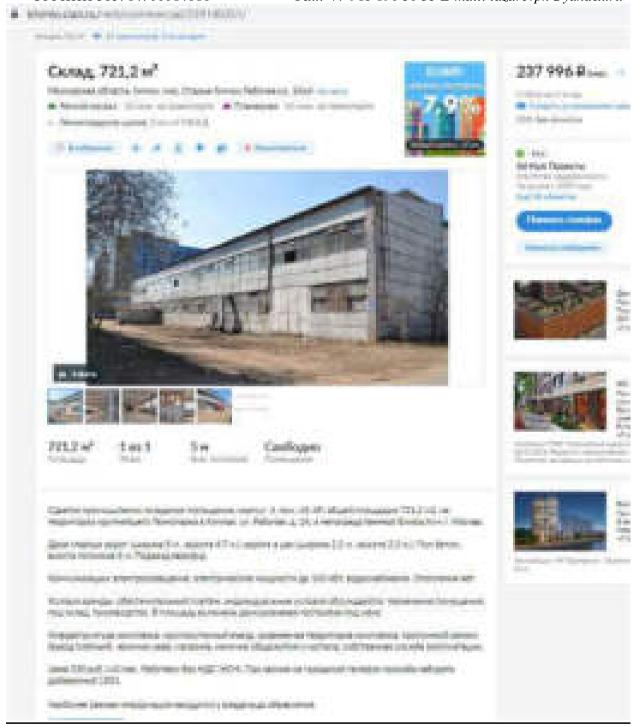


ИНН 860314863505 ОГРНИП 315784700084686

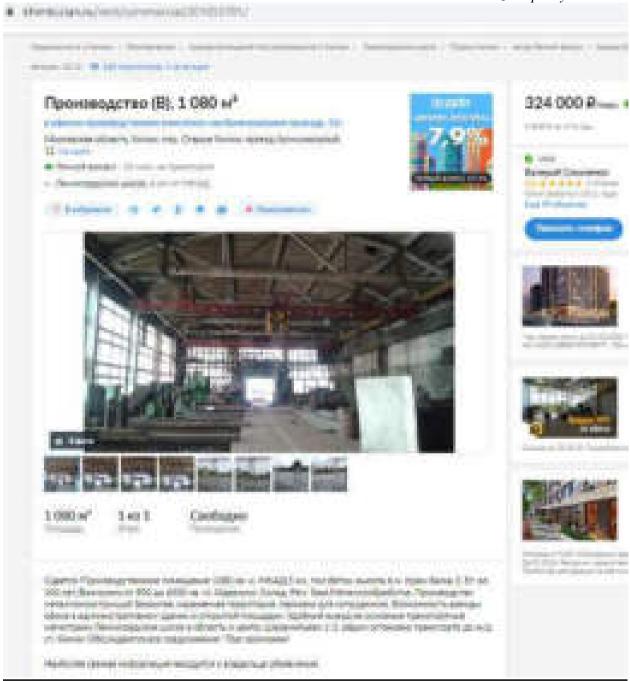




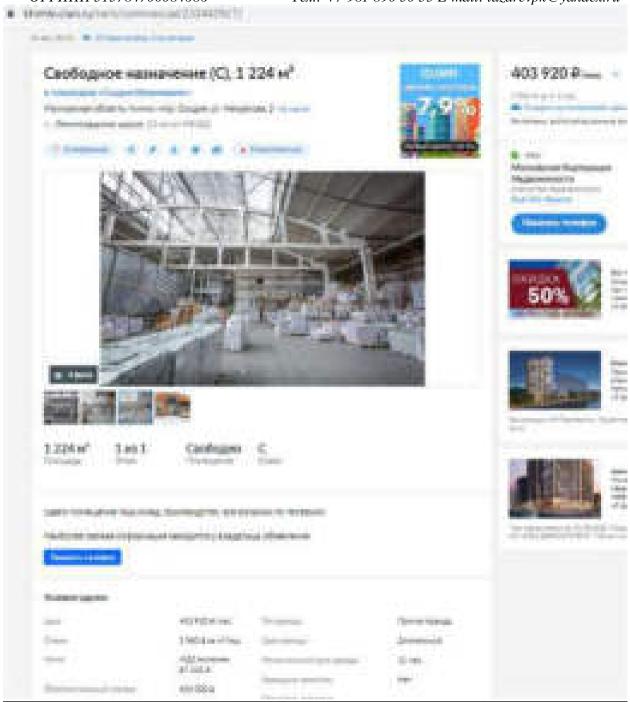
ИНН 860314863505 ОГРНИП 315784700084686



ИНН 860314863505 ОГРНИП 315784700084686



ИНН 860314863505 ОГРНИП 315784700084686



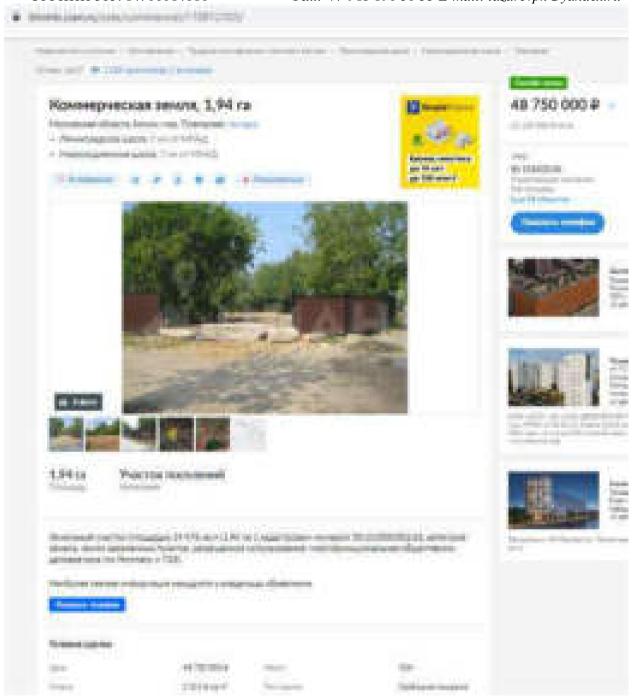
ИНН 860314863505 г. Санкт-Петербург, Свердловская наб. д.58 ОГРНИП 315784700084686 Тел.: +7 981 890 50 35 E-mail: lazarevpk@yandex.ru Marking Assessment and Control of Anna Tomos September Trains Securior Stone 4000 A LUHOH 15 000 000 F . . Коммерческая земля, 47 сот. Recommendations, Committee Committee Committee Committee E. .... STREET, SQUARE Military and ALC: UNKNOWN as the second . .... CHARGE BLACK BROOK THE RESERVE Зюкли прочиндлянности Teachers, Compressed count from the construction and PD 979-000 275 counter allocats. Terrormond erec (Entri D'illing) no fleveropagnetes poste pagni o alperemientos acces, ventre patroval.

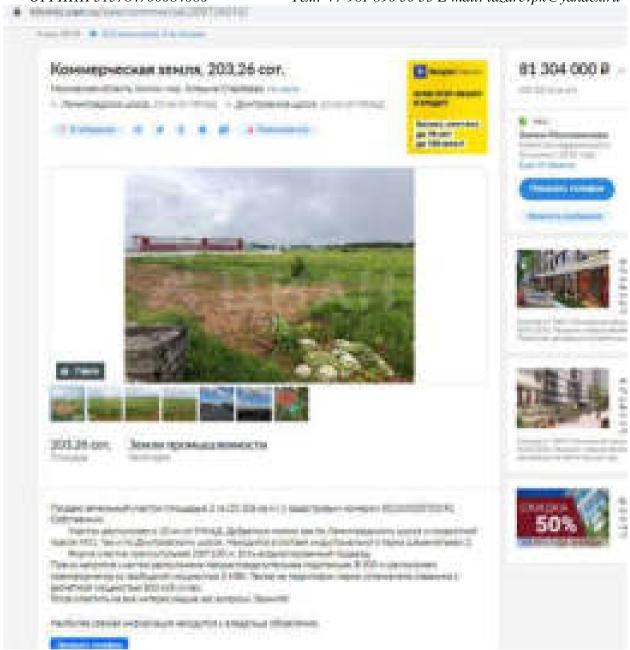
Annual St. C. S. Trunch of Reporting St. A Annual control has been controlled by the control of the control of

Automorphism (In the payon of that

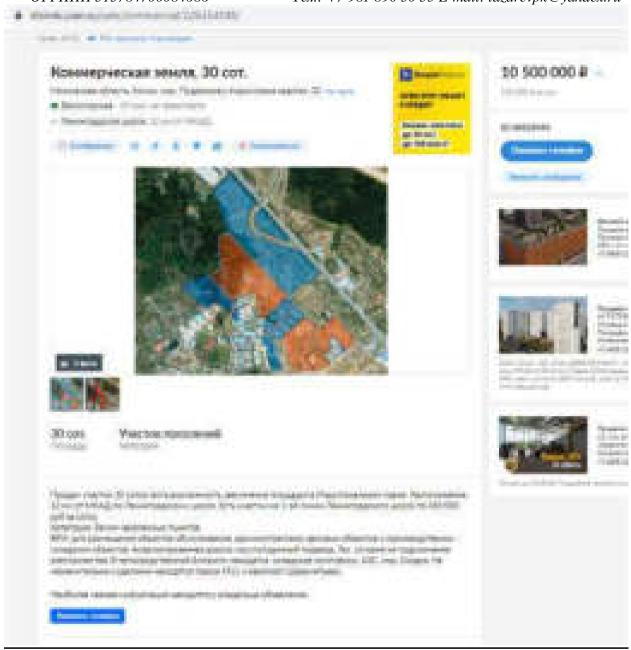
TO BE AN ADMINISTRATION OF THE PARTY OF THE

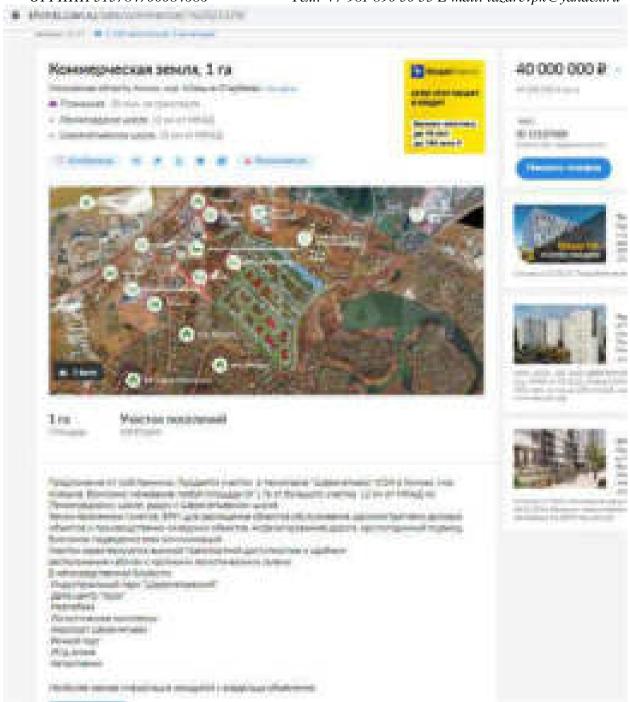
annesses in bridge a 100.

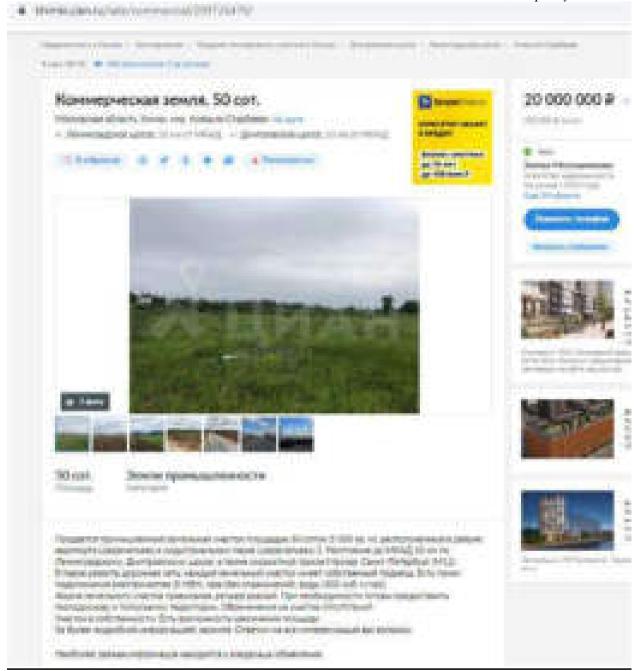


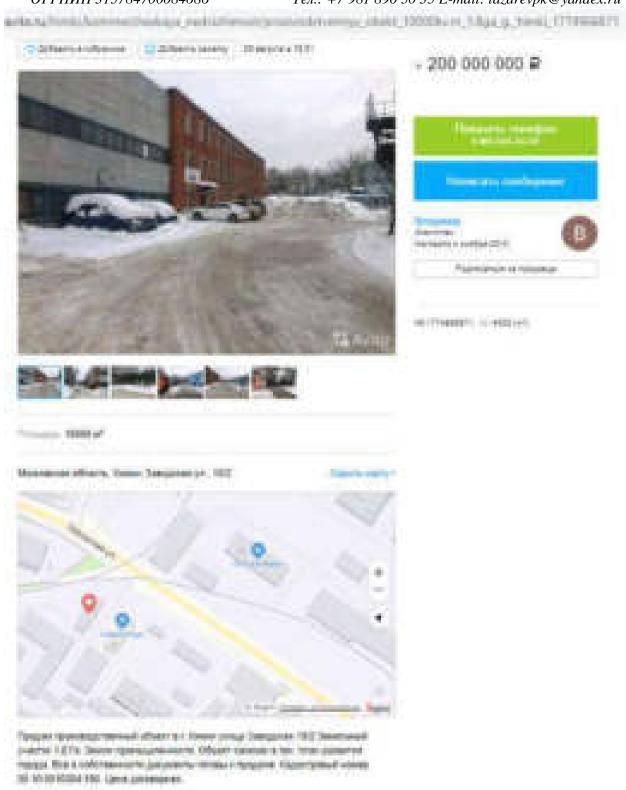


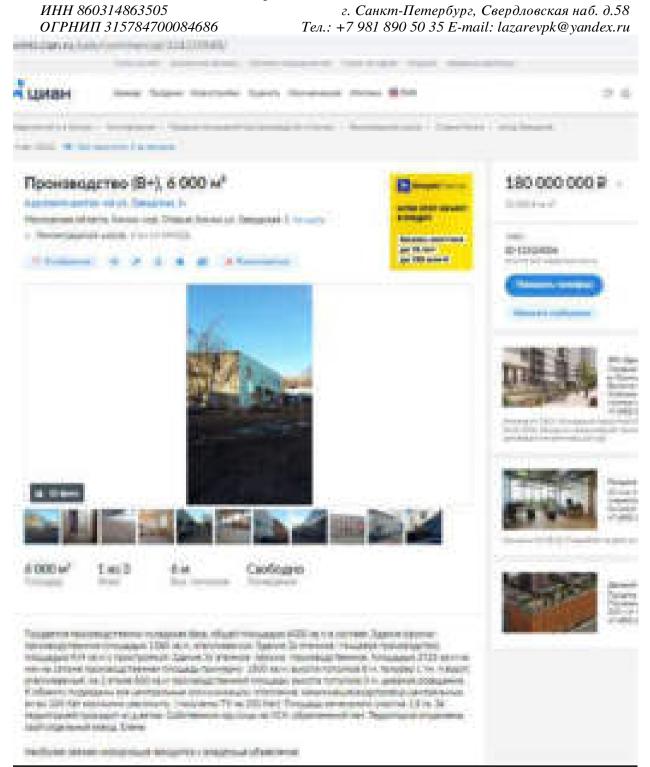
ИНН 860314863505 ОГРНИП 315784700084686



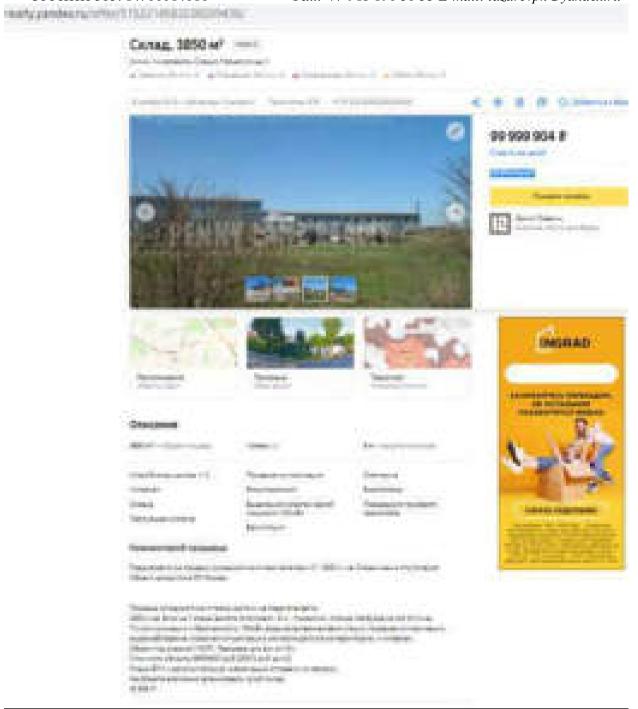




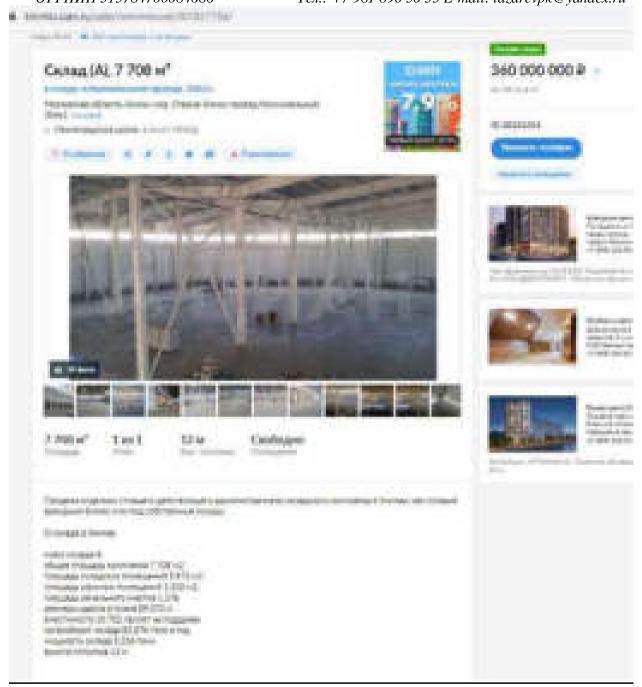


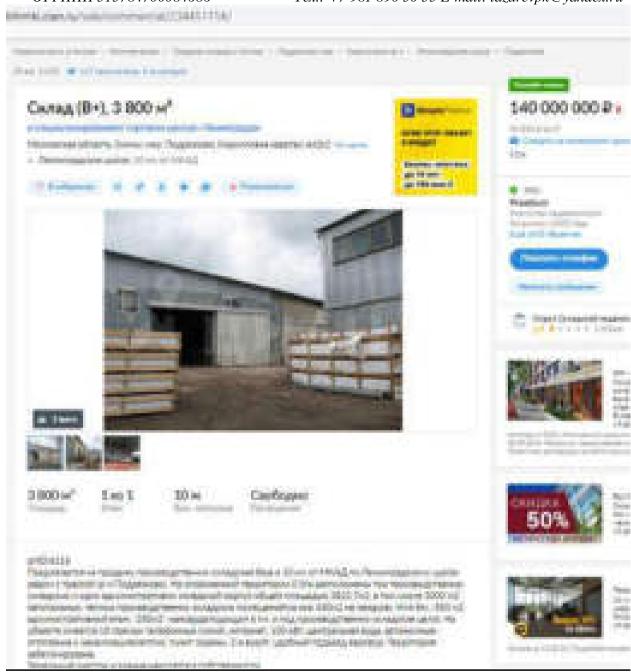


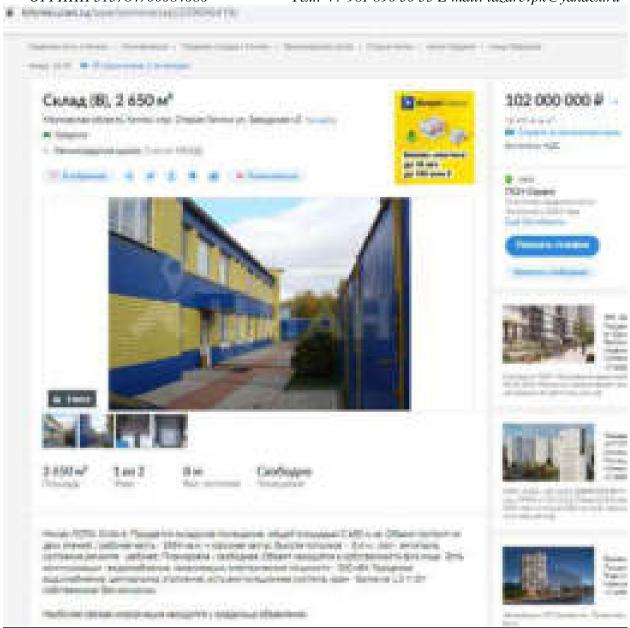
ИНН 860314863505 ОГРНИП 315784700084686



ИНН 860314863505 ОГРНИП 315784700084686







# $\Phi$ отографии объектов оценки

#### Вход в складской кластер



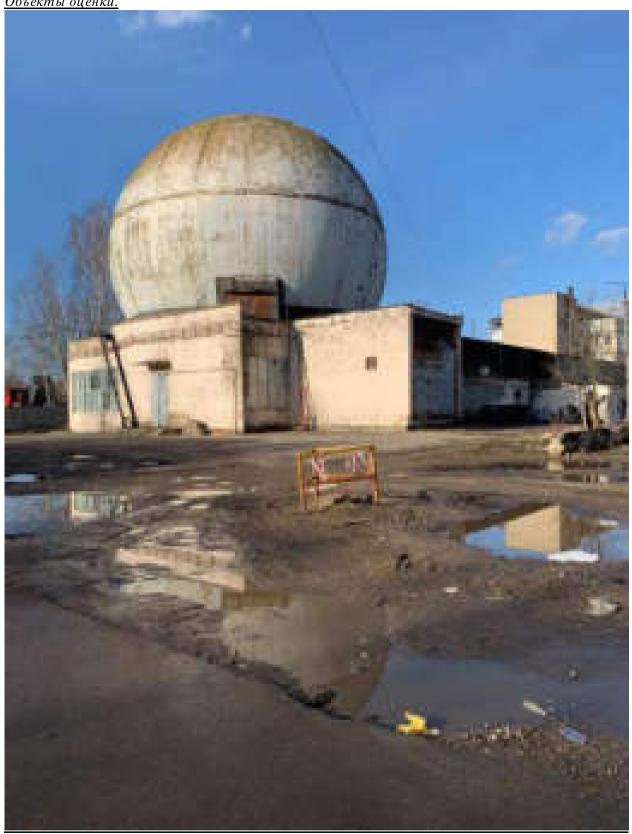


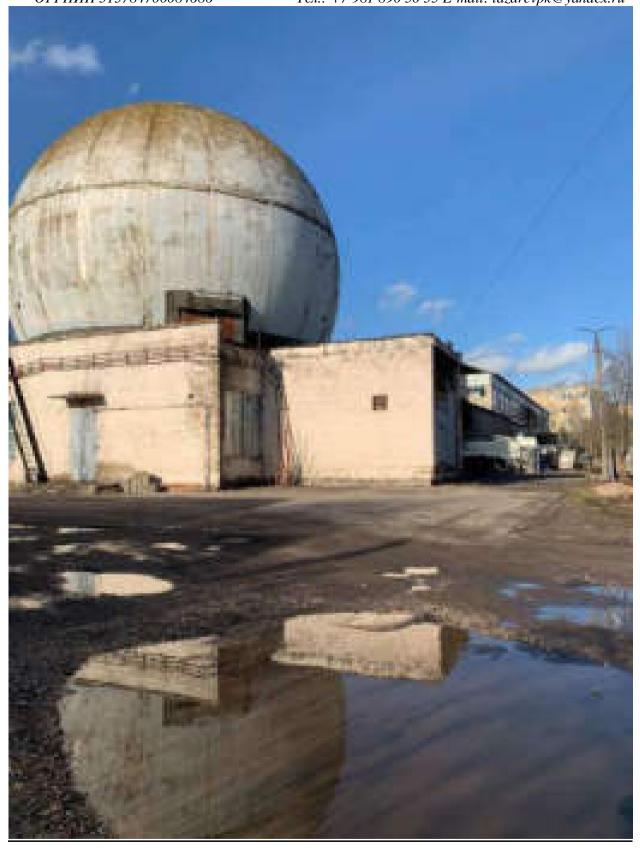


















271 Отчет об оценке №11/09/2020

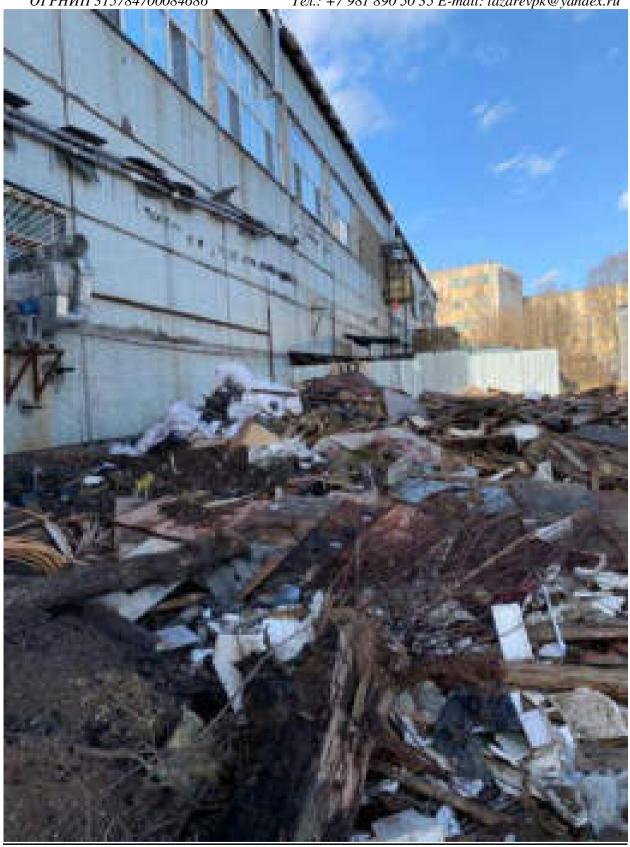


Система отопления



273 Отчет об оценке №11/09/2020





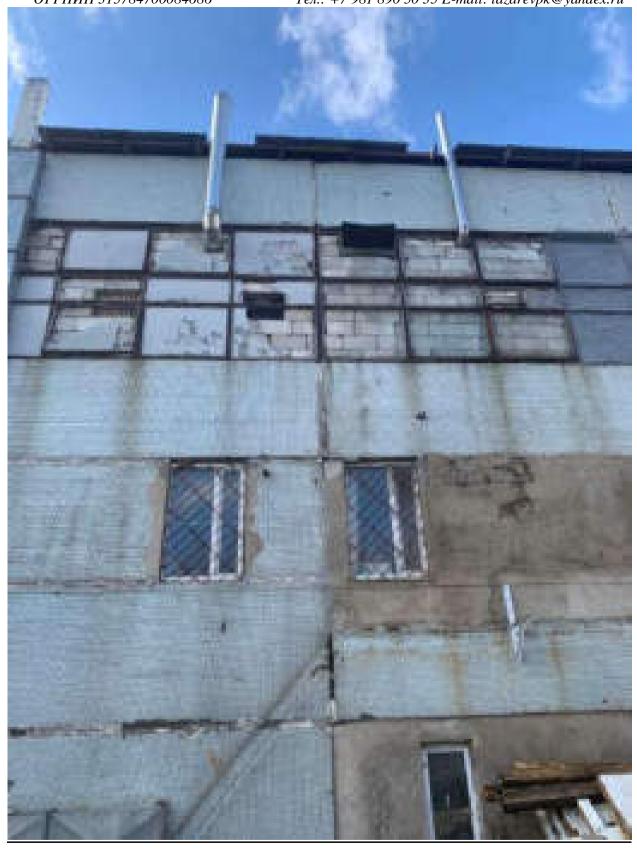


ИНН 860314863505 ОГРНИП 315784700084686















282 Отчет об оценке №11/09/2020





283 Отчет об оценке №11/09/2020

ИНН 860314863505 ОГРНИП 315784700084686



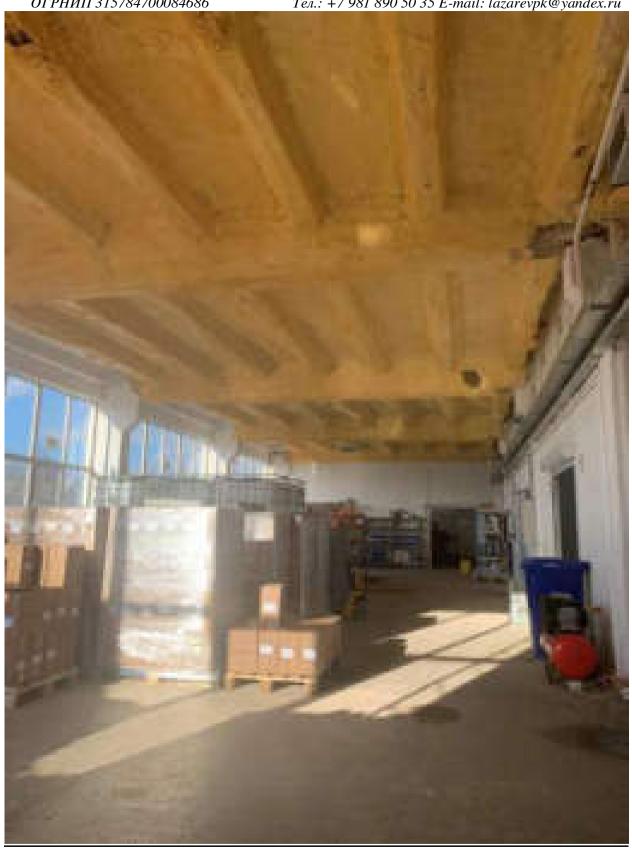






ИНН 860314863505 ОГРНИП 315784700084686





ИНН 860314863505 ОГРНИП 315784700084686



ИНН 860314863505 ОГРНИП 315784700084686





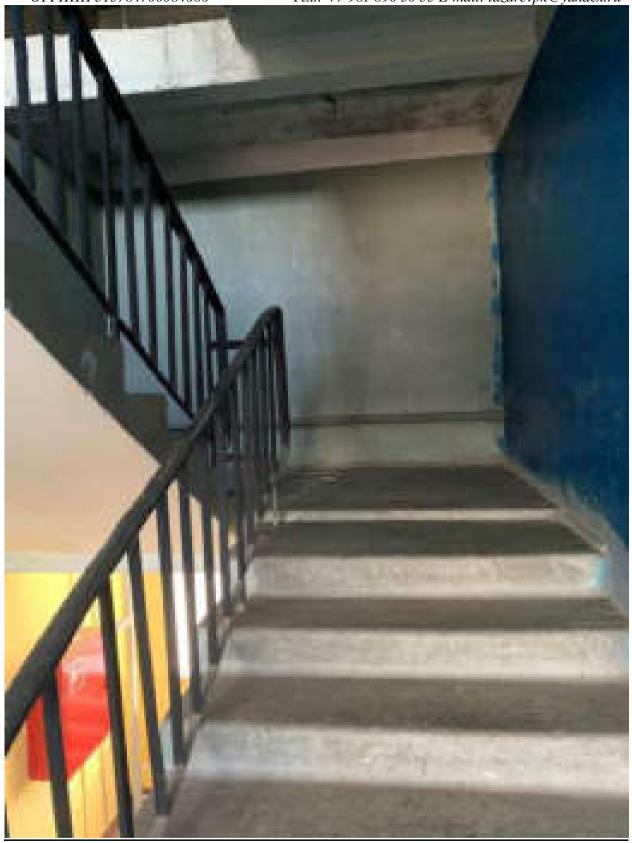
ИНН 860314863505 ОГРНИП 315784700084686



ИНН 860314863505 ОГРНИП 315784700084686







ИНН 860314863505 ОГРНИП 315784700084686

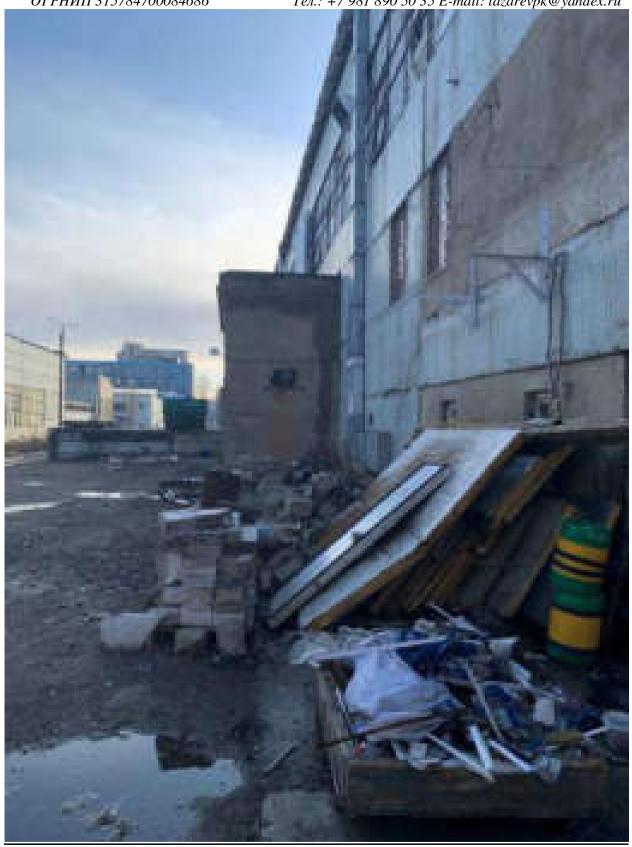




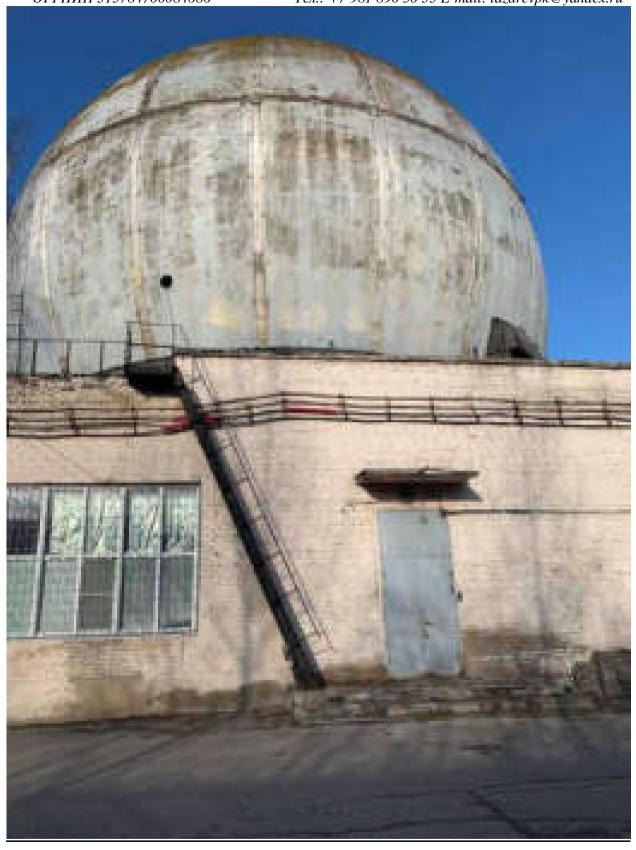




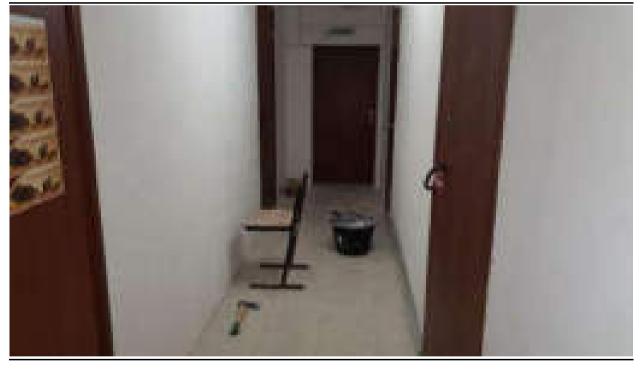




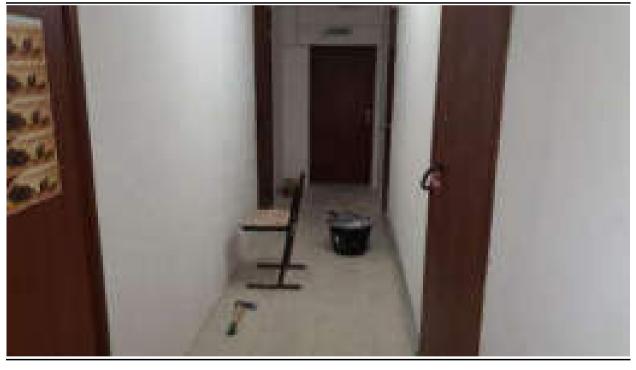
ИНН 860314863505 ОГРНИП 315784700084686



































ИНН 860314863505 ОГРНИП 315784700084686





















ИНН 860314863505 ОГРНИП 315784700084686





ИП Лазарев Павел Константинович

















ИП Лазарев Павел Константинович





ИНН 860314863505 ОГРНИП 315784700084686

















ИНН 860314863505 ОГРНИП 315784700084686





ИП Лазарев Павел Константинович

ИНН 860314863505 ОГРНИП 315784700084686









ИП Лазарев Павел Константинович

ИНН 860314863505 ОГРНИП 315784700084686







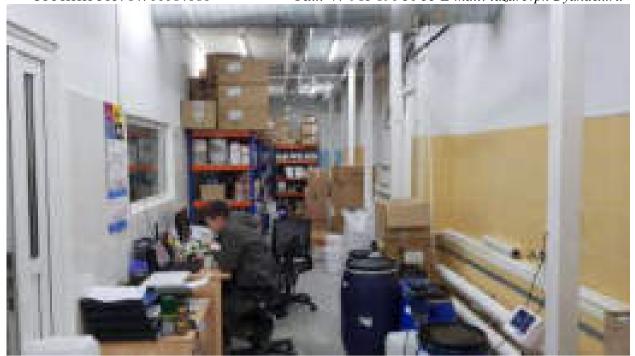


ИНН 860314863505 ОГРНИП 315784700084686





ИНН 860314863505 ОГРНИП 315784700084686





ИНН 860314863505 ОГРНИП 315784700084686





ИНН 860314863505 ОГРНИП 315784700084686

































ИНН 860314863505 ОГРНИП 315784700084686













ИНН 860314863505 ОГРНИП 315784700084686





ИНН 860314863505 ОГРНИП 315784700084686





ИНН 860314863505 ОГРНИП 315784700084686





ИНН 860314863505 ОГРНИП 315784700084686 Те.





ИНН 860314863505 ОГРНИП 315784700084686







